

Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2024

Stadt Wolfsburg



Impressum

Mietspiegelbroschüre zur Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels 2024 - Stadt Wolfsburg

Herausgeber:	STADT WOLFSBURG Der Oberbürgermeister Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung Abteilung Statistik und Stadtforschung
Redaktion:	Timm Bettels, Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung Abteilung Statistik und Stadtforschung Telefon: 05361-28 1839 E-Mail: mietspiegel@stadt.wolfsburg.de
Mitarbeit:	Dr. Jennifer Kreklow Jan Uwe Lemm
Erhebungsstichtag Neuerstellung:	01.03.2023
Erhebungsstichtag Fortschreibung:	01.03.2025
Gültigkeit vom	01.01.2026 bis zum 31.12.2027
Anschrift:	Stadt Wolfsburg Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung Porschestraße 49 38440 Wolfsburg mietspiegel@stadt.wolfsburg.de www.wolfsburg.de/mietspiegel
Titelbild:	Cube Gardens Westersieck. Philip Mähler, Fabio Di Muro, Chenxi Zhong, Milijo Dzeko, Nicolas Habets, 2015, Universität Kassel, Fachbereich 06 / ASL, Stadt- und Regionalplanung, Prof. Dr.-Ing. Ulf Hahne
Lizenz:	Falls nicht anders bezeichnet, ist der Inhalt dieser Veröffentlichung unter der folgenden Lizenz veröffentlicht: Creative Commons Namensnennung 3.0 Deutschland 
Hinweis:	Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und das generische Maskulinum angewendet. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	4
1 Erläuterungen zum Mietspiegel	5
1.1 Vorbemerkungen.....	5
1.2 Aufgaben und Zweck des Mietspiegels.....	5
1.3 Geltungsbereich	7
2 Anwendung des Mietspiegels.....	9
2.1 Der Grundbetrag	9
2.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge zum Grundbetrag	9
2.2.1 Baujahr und Größe	10
2.2.2 Ausstattung.....	11
2.2.3 Beschaffenheit.....	13
2.2.4 Lage	15
2.3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete	16
3 Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete	17
4 Beratung zum Mietspiegel.....	19
Anlagen.....	20
I Gesetzestexte.....	20
I.A Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).....	20
I.B Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV).....	22
II Übersicht der Zentren	24
II.A Karten	24
II.B Adressenverzeichnis	27
III Baudenkmäler	33
III.A Karte	33
III.B Adressenverzeichnis	33

Vorwort

Liebe Wolfsburgerinnen und Wolfsburger,

seit zwei Jahren ist der erste Wolfsburger Mietspiegel bereits gültig und wurde vielfach erfolgreich angewendet. Wir haben uns dabei für die Erarbeitung eines qualifizierten Mietspiegels entschieden. Dieser bietet eine höhere Rechtssicherheit, da er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wird. Der Mietspiegel bietet eine verlässliche Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete in Wolfsburg und kommt sowohl den Mieter*innen als auch den Vermieter*innen zu Gute. Die ortsübliche Vergleichsmiete entspricht den üblichen Mieten für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden. Mit dem Mietspiegel können Vermieter*innen ihre Mieten künftig rechtssicher ermitteln und Mieter*innen werden vor ungerechtfertigt hohen Mieten geschützt.

Nach zwei Jahren muss der bestehende Mietspiegel im Rahmen einer Fortschreibung an die Marktentwicklung angepasst werden. Hierfür wurde in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel, insbesondere bestehend aus den beiden Interessenvertretungen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Wolfsburg und Umgebung sowie Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V. auf die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) zurückgegriffen. Zur Aktualisierung des Mietspiegels werden alle Preisbestandteile – der Grundbetrag sowie sämtliche Zu- und Abschläge für die Wohnungsmerkmale (z. B. Balkon, Ausstattung) – einheitlich um 4,39 % erhöht. Ein Beispiel: Betrag der Grundbetrag vorher 6,35 Euro/m², so beträgt er nach dieser Anpassung nun 6,62 Euro/m². Diese moderate Preisentwicklung des VPI deckt sich mit unseren lokalen Marktbeobachtungen in Wolfsburg, die u.a. aufgrund der jährlich erscheinenden Mietmarktanalyse möglich sind.

Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich in wenigen Schritten ermitteln. Hierfür können Sie entweder den Erklärungen in dieser Broschüre folgen oder unter www.wolfsburg.de/mietspiegel auf den Online-Mietspiegel-Rechner zurückgreifen. Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels soll am 01.01.2026 in Kraft treten.

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels wurde von den beteiligten Interessenvertretungen im Arbeitskreis Mietspiegel (Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Wolfsburg und Umgebung sowie Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.) und vom Rat der Stadt Wolfsburg anerkannt.



Kai-Uwe Hirschheide
Erster Stadtrat und Stadtbaurat der Stadt Wolfsburg
Wolfsburg, im Oktober 2025

1 Erläuterungen zum Mietspiegel

1.1 Vorbemerkungen

Der Mietspiegel ermöglicht die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 ff. Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Erhebung der Preise und Merkmale von Wohnungen erfolgte auf Grundlage von Art. 238 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB). Die Statistikstelle (Abteilung Statistik und Stadtforschung) im Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung der Stadt Wolfsburg hat den Mietspiegel auf Basis einer wissenschaftlichen Auswertung einer Stichprobenerhebung erarbeitet. Der Prozess wurde vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) wissenschaftlich begleitet.

Die Erstellung des Mietspiegels wurde vom Arbeitskreis Mietspiegel, insbesondere mit den Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite fachlich begleitet. Im Arbeitskreis sind vertreten:

- Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Wolfsburg und Umgebung
- Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.
- Neuland Wohnungsgesellschaft mbH
- Volkswagen Immobilien GmbH
- Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg
- Jobcenter Wolfsburg
- Stadt Wolfsburg - Geschäftsbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement
- Stadt Wolfsburg - Geschäftsbereich Soziales
- Stadt Wolfsburg - Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung
- Stadt Wolfsburg - Stabsstelle Datenschutzmanagement
- Stadt Wolfsburg - Abteilung Geoinformation und Geodatenanalyse
- Stadt Wolfsburg - Abteilung Statistik und Stadtforschung

Beim vorliegenden Wolfsburger Mietspiegel handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ gem. § 558d BGB unter Einhaltung der Anforderungen

der Mietspiegelverordnung (MsV). Anders als bei einem „einfachen Mietspiegel“ wird die Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt.

Die Fortschreibung des Mietspiegels zum 01.01.2026 erfolgte gem. § 22 MsV unter Zugrundelegung der Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Preisindexes für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland.

Die Fortschreibung des qualifizierten Wolfsburger Mietspiegels 2024 wurde gem. § 558d Abs. 1 Satz 1 BGB am 26.09. bzw. 22.09.2025 im Arbeitskreis Mietspiegel von den Interessenvertretungen der Mieter- und Vermieterseite, dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V. sowie Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Wolfsburg und Umgebung, als qualifizierter Mietspiegel anerkannt. Gem. § 4 Nr. 12 Allgemeine Zuständigkeitsverordnung für die Gemeinden und Landkreise zur Ausführung von Bundesrecht (AllgZustVO-Kom) wurde die Stadt Wolfsburg als nach Landesrecht zuständige Behörde bestimmt. Zur Erhöhung der Vermutungswirkung erfolgte daher am 10.12.2025 im Rahmen eines Ratsbeschlusses (V 2025/1313) zusätzlich die Anerkennung durch den Rat der Stadt Wolfsburg. In zwei Jahren erfolgt eine Neuerstellung.

Die **Dokumentation zur Fortschreibung des qualifizierten Wolfsburger Mietspiegels wurde im Methodenbericht der Neuerstellung aus 2024** als zusätzliches Kapitel ergänzt. Sie steht ab dem 01.01.2026 unter www.wolfsburg.de/mietspiegel zum kostenfreien Download zur Verfügung. Dort wird zusätzlich ein Online-Mietspiegel-Rechner angeboten. Das Ergebnis der Berechnung kann dann als PDF-Dokument zur weiteren Verwendung heruntergeladen werden.

1.2 Aufgaben und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel dient als Instrument zur Bestimmung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und zur Begründung oder Prüfung von Mieterhöhungsverlangen. Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung entspricht den Entgelten für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe,

Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert wurden (von Betriebskostenerhöhungen nach § 560 BGB abgesehen). Bei einem qualifizierten Mietspiegel nach § 558d Absatz 3 BGB wird vermutet, dass die angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Mieterhöhungen

Ist eine Erhöhung nicht durch Vereinbarung oder andere Umstände ausgeschlossen, kann der Vermieter gem. § 558 BGB vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. die Miete seit 15 Monaten unverändert ist. Erhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 559 BGB und Betriebskostenerhöhungen gem. § 560 BGB sind ausgenommen. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden;
2. die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt;
3. die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöht wurde (Kappungsgrenze). Erhöhungen gem. § 559 und § 560 BGB sind ausgenommen.

Wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist, ist der Prozentsatz auf 15% begrenzt. Diese Gebiete müssen von der Landesregierung durch Rechtsverordnung bestimmt sein (§ 2 Niedersächsische Mieterschutzverordnung, siehe Abschnitt „Niedersächsische Mieterschutzverordnung“).

Gem. § 558a Abs. 3 BGB hat der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen die Angaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Wohnung nach dem qualifizierten Mietspiegel mitzuteilen. Das gilt auch dann, wenn sich der Vermieter bei seinem Erhöhungsverlangen auf ein anderes Begründungsmittel (§ 558a Abs. 2 BGB) beruft, sofern Angaben zu der Wohnung im qualifizierten Mietspiegel enthalten sind und dieser die Vorschrift des § 558d Abs. 2 BGB einhält.

Zulässige Höhe bei Mietbeginn

Sofern die Stadt Wolfsburg in § 1 Abs. 1 der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgeführt ist (siehe Abschnitt „Niedersächsische Mieterschutzverordnung“), darf die Miete bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10% übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). Ausnahmen der Mietspreisbremse:

1. Liegt die Miete, die der vorherige Mieter schuldet, mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, dürfen nicht berücksichtigt werden (§ 556e Abs. 1 BGB).
2. Die Wohnung wurde in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses modernisiert, sodass die ortsübliche Vergleichsmiete um den Modernisierungserhöhungsbetrag gem. § 559 BGB überschritten werden darf (§ 556e Abs. 2 BGB).
3. Die Wohnung wurde nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet (§ 556f Satz 1 BGB).
4. Es handelt sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung (§ 556f Satz 2 BGB). Zur Definition einer umfassenden Modernisierung siehe BGH-Urteil vom 11.11.2020 (Az. VIII ZR 369/18).

Mittels eines Mietspiegels kann im Einzelfall auch festgestellt werden, ob möglicherweise eine Mietpreisüberhöhung nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) vorliegt.

Niedersächsische Mieterschutzverordnung

Das BGB ermöglicht den Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Gebiete festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten gelten besondere Schutzregelungen für Mieter. Wie bereits beschrieben, greift die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen (siehe „Zulässige Höhe bei Mietbeginn“) und die abgesenkte Kappungsgrenze bei

der Mieterhöhung von bestehenden Mietverhältnissen (siehe „Mieterhöhungen“).

Zum 01.01.2025 ist in Niedersachsen die neue Mieterschutzverordnung in Kraft getreten. Die Stadt Wolfsburg gehört demnach weiterhin zu den Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 556d BGB. Im Dezember 2025 hat die Landesregierung die Verlängerung der aktuellen Gebietsbestimmung für die Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 beschlossen. Die Gebietsbestimmung für die abgesenkte Kapungsgrenze gilt ebenfalls bis zum 31. Dezember 2029. Auf www.wolfsburg.de/mietspiegel wird über eine mögliche Änderung mit Auswirkung auf die Mietspiegelanwendung informiert.

Wichtig: Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar, es dürfen durchaus niedrigere, jedoch aufgrund der geschilderten gesetzlichen Bestimmungen nicht wesentlich höhere Mieten gefordert werden.

In Anlage I sind die relevanten Gesetzestexte als Auszug angefügt.

1.3 Geltungsbereich

Die Fortschreibung des qualifizierten Mietspiegels tritt zum 01.01.2026 in Kraft und ist bis zum 31.12.2027 gültig. Sie gilt nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen an der Anschrift (gemeint ist der Hauseingang) im Wohnflächenbereich zwischen 26 und 175 Quadratmetern im Stadtgebiet Wolfsburg.

Nicht anzuwenden ist der Mietspiegel auf

- ein Erhöhungsverlangen innerhalb der Laufzeit von Staffel- und Indexmietvereinbarungen (§§ 557a und 557b BGB);
- preisgebundenen Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB). Hier gilt die Bindung aus der Förderzusage;
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB);
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB);

- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB);
- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Nicht unmittelbar ist der Mietspiegel anwendbar auf folgende besondere Wohnraummietverhältnisse. Diese sind zwar nicht grundsätzlich vom Anwendungsbereich der §§ 556d und 558 BGB ausgenommen, weichen jedoch von der üblichen Vertragsgestaltung ab oder liegen nicht oder nur in unzureichender Zahl in der Datenerhebung vor:

- Wohnungen mit weniger als 26 oder mehr als 175 Quadratmetern Wohnfläche;
- Wohnungen in Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihenhäusern oder Doppelhaushälften (weniger als 3 Wohnungen an der Adresse);
- Wohnungen ohne Heizung, Toilette, Bad oder Küchenraum;
- Wohnraum in Heimen und heimähnlichen Unterkünften, wie Alten- und Pflegeheime, Internate, Gemeinschaftsunterkünfte oder betreutes Wohnen;
- Wohnraum, für den mehrere Mietverhältnisse mit unterschiedlichen Personen (eigene Verträge) abgeschlossen wurden (insb. Wohngemeinschaften);
- Untermietverhältnisse (Wohnraummietverhältnisse, die nur Teile einer Wohnung betreffen);
- Dienst- oder Werkswohnungen, die vom Arbeitgeber im Rahmen des Arbeitsverhältnisses überlassen wurden;
- Wohnraum, der ganz oder teilweise gewerblich genutzt wird (Arbeitszimmer oder Homeoffice zählen nicht dazu);
- Wohnraum, der möbliert oder teilmöbliert überlassen wurde (Einbauküche oder Einbauschränke zählen nicht dazu. Es geht um Einrichtungsgegenstände wie Betten, Tische oder Stühle, die gemäß Mietvertrag mitvermietet werden).

Für diese Wohnraummietverhältnisse kann der vorliegende Mietspiegel gegebenenfalls als Begründungsmittel z.B. beim Mieterhöhungsverlangen herangezogen werden. Allerdings dient der Mietspiegel hier nur als Orientierungshilfe.

Die gesetzliche Vermutung gem. § 558d Abs. 3 BGB, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben, gilt nicht. Die üblichen Entgelte sollten daher weitgehend über vergleichbare Wohnungen ermittelt und durch Zu- und Abschläge an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Bei der Anwendung des vorliegenden Mietspiegels auf Wohnraummietverhältnisse in Einfamilienhäusern wird auf das BGH-Urteil vom 17.09.2008 (Az. VIII ZR 58/08) verwiesen. Demnach kann ein Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb des Mietpreisspektrums für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.

2 Anwendung des Mietspiegels

Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden wie in **Abb. 1** dargestellt, die Zu- und Abschläge auf den Grundbetrag addiert bzw. von ihm subtrahiert.

Bei der im Mietspiegel dargestellten ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um die monatliche Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche einer Wohnung. Das ist die auch als Nettokaltmiete bekannte Zahlung an den Vermieter. Darin sind keine Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV), sonstige Nebenkosten oder Zuschläge für z.B. einen Stellplatz enthalten.

In der Praxis sind Mietverträge unterschiedlich gestaltet. Sind z.B. Betriebskosten in der Mietzahlung enthalten (Inklusiv-/Teilinklusivmiete), muss der Betrag vor Anwendung des Mietspiegels um die enthaltenen Betriebskosten bereinigt werden.

2.1 Der Grundbetrag

Der Grundbetrag ist nicht als ortsübliche Vergleichsmiete zu verstehen. Dieser fließt unabhängig von konkreten Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmalen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Der Grundbetrag repräsentiert somit die Miete einer „mittleren“ Wohnung, in der keines der im Mietspiegel enthaltenen Merkmale

existiert und bei Merkmalen mit mehr als zwei Ausprägungen die Referenzkategorie mit Zu-/Abschlägen von 0 €/m² zutrifft (siehe z.B. Baujahr).

**Der Grundbetrag für Wolfsburg beträgt
6,62 Euro je Quadratmeter**

2.2 Ermittlung der Zu- und Abschläge zum Grundbetrag

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Zu- und Abschlagsmerkmale betrachtet. Für jedes Merkmal ist ein Zu- oder Abschlag in Euro je Quadratmeter ausgewiesen. Ist ein Merkmal zutreffend, so ist es zu übernehmen. Soweit nicht anders angegeben oder inhaltlich ausgeschlossen, sind Zuschläge und Abschläge kombinierbar. Für jedes Kapitel werden Summen der Zu- und Abschläge gebildet und in Kapitel 2.3 übertragen.

Es sind nur solche Merkmale bzw. Ausstattungen zu berücksichtigen, die von dem Vermieter bereitgestellt wurden. Vom Mieter beschaffte oder vom Vormieter übernommene Ausstattungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Häufig wird nach der überwiegenden Ausstattung gefragt. Ist z.B. bei vier Wohn- und Schlafräumen unterschiedlicher Bodenbelag in je zwei Räumen verlegt, ergibt sich der überwiegende Anteil aus der Größe der Räume bzw. dem flächenhaften Anteil des Bodenbelages.

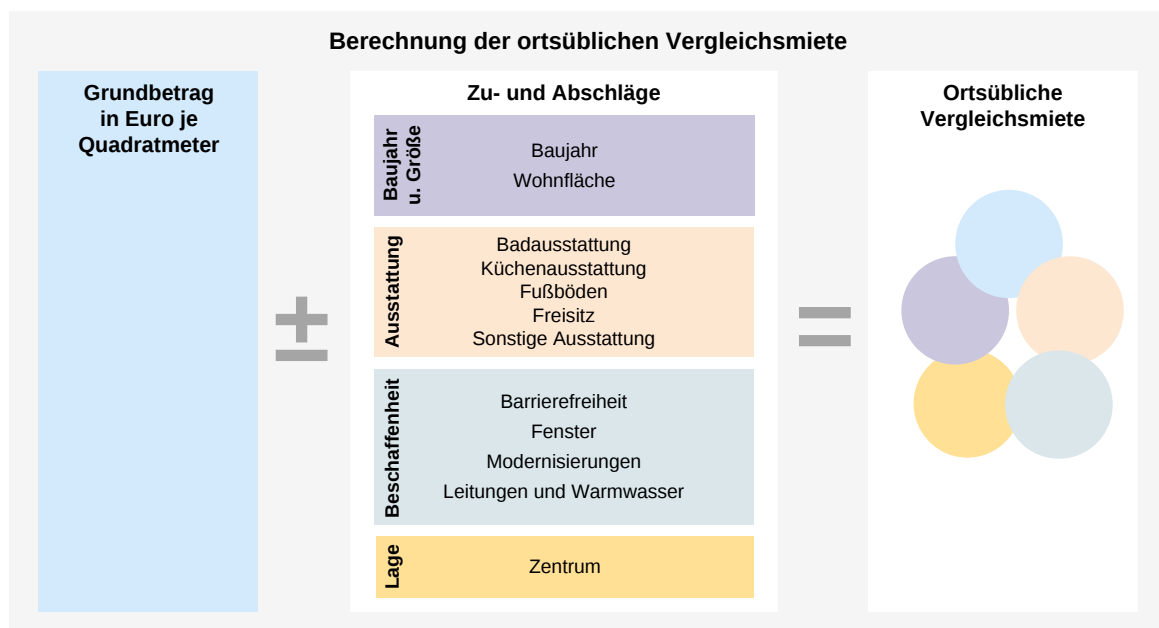


Abb. 1: Schematische Darstellung der Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland



2.2.1 Baujahr und Größe

Grundsätzlich ist die Wohnung in die Baualtersklasse einzuordnen, in der das Gebäude fertiggestellt wurde. Ggf. ist das Baujahr z.B. beim Vermieter zu erfragen. Eine Einordnung in die dargestellten Baualtersklassen ist ausreichend. In bestimmten Fällen darf von dem Baujahr des Gebäudes abgewichen werden (z.B. nachträgliche Errichtung einer Dachgeschosswohnung). Allerdings stellt die Rechtsprechung hierfür hohe Hürden (vgl. BFH vom 31.03.1992, Az.: IX R 175/87). Ob eine Abweichung vom ursprünglichen Baualter gerechtfertigt ist, sollte vorab intensiv geprüft werden.

Zusätzlich zum Baujahr ist über die Anlage I oder im Internet im Denkmalatlas Niedersachsen auf <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/se-archadvanced> zu bestimmen, ob es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt.

Bei der Ermittlung der Wohnfläche kann der Mietvertrag oder eine Betriebskostenabrechnung herangezogen werden. Maßgeblich ist die tatsächliche Wohnfläche, die sich entsprechend den Vorgaben Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet (siehe Anlage I.B). Bei der Berechnung der Wohnfläche sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Flächen mit 1 bis unter 2 Meter Deckenhöhe werden zur Hälfte angerechnet;
- Balkone, Loggien und Terrassen werden in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

NICHT zur Wohnfläche gehören Flächen unter 1 m Höhe, Kellerräume, Waschküchen, Garagen oder sonstige Räume außerhalb der Wohnung.

	Zuschläge	Ihre Berechnungen		Abschläge
Baujahr und Größe der Wohnung (Beträge in €/m²)				
Baujahr				
Baujahr vor 1961 <u>und</u> Gebäude steht unter Denkmalschutz	+0,19			
Baujahr vor 1961 <u>und</u> Gebäude steht <u>nicht</u> unter Denkmalschutz	0		0	
Baujahr zwischen 1961 und 1999	0		0	
Baujahr ab 2000	+1,57			
Wohnfläche				
unter 45 Quadratmeter	+0,79			
45 bis unter 60 Quadratmeter	+0,20			
60 bis unter 90 Quadratmeter	0		0	
90 bis unter 105 Quadratmeter			-0,34	
105 oder mehr Quadratmeter			-0,46	
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE				

2.2.2 Ausstattung

Die **Badausstattung** ist bei mehreren Badezimmern für das besser/umfangreicher ausgestattete Bad (Hauptbad) zu beurteilen. Das Hänge-WC wird direkt an der Wand montiert und hat keinen Kontakt zum Boden. Eine bodengleiche oder ebenerdige Dusche ist eine stufenlos begehbare Dusche und weist einen Einstieg von maximal 2 cm Höhe auf.

Im Bereich **Küchen(-ausstattung)** kann die offene Wohnküche (Küchenraum ist Teil eines Wohnraumes) berücksichtigt werden, wenn sich die Wohnung in einem Gebäude mit Baujahr vor 2000 befindet. Bei Baujahren ab 2000 wird der Zuschlag nicht gewährt. Offene Wohnküchen sind dabei kein abgeschlossener, separater Raum, sondern teilweise optisch durch einen anderen Bodenbelag abgegrenzte Bereiche innerhalb eines Wohnraumes. Gemeint ist lediglich der Raum selbst, nicht die Ausstattung der Küche. Für alle Küchenräume (mit einer Tür abgeschlossener, separater Raum oder ein Teil eines Wohnraumes) ab 10 Quadratmeter Größe kann unabhängig vom Baujahr ein Zuschlag berücksichtigt werden. Bei Offenen Wohnküchen darf jedoch nur der Küchenbereich berücksichtigt werden, der bspw. wie oben beschrieben abgegrenzt ist. Zusätzlich ist eine Einbauküche relevant, wenn diese vom Vermieter bereitgestellt wurde und aus einer fest verbundenen Kombination aus überwiegend Spüle, Arbeitsplatte, Küchenschränken, Backofen und Kochfeld besteht. Für die Einbauküche darf keine Zahlung zusätzlich zur Nettokaltmiete vertraglich vereinbart worden sein, damit der Zuschlag berücksichtigt werden kann.

KEINEN Zuschlag gibt es für sogenannte Mini-/ Single-/ Pantryküchen (ca. 1 Meter breite Kombination, üblicherweise aus Spüle, Kochfeld und Kühlschrank bestehend).

Beim **Fußboden** ist es unerheblich, welche Art von Fußboden in den Wohn- und Schlafräumen überwiegend (mehr als die Hälfte der Fläche) bereitgestellt wurde. Wohn- und Schlafräume sind Schlaf-, Wohn-, Kinder-, Arbeits-, Esszimmer usw. und haben hierbei mindestens 6 Quadratmeter Größe. Keine Wohn- und Schlafräume sind Küche, Bad, Flure und Abstellräume. Wurde ein Fußbodenbelag

vom Vermieter bereitgestellt, ist zusätzlich zu beurteilen, ob dieser vor 2013 oder seit 2013 verlegt bzw. erneuert wurde. Wohnungen mit Baujahren seit 2013 fallen hierbei automatisch in die Klasse seit 2013, wenn ein Fußbodenbelag vom Vermieter gestellt wird. Bei allen anderen Wohnungen ist der Zeitpunkt des Verlegens bzw. der Erneuerung des Fußbodenbelags entscheidend. Für den Fußbodenbelag darf keine Zahlung zusätzlich zur Nettokaltmiete vertraglich vereinbart worden sein, damit der Zuschlag berücksichtigt werden kann.

Bei der Betrachtung der **Freiflächen** sind Balkone/Loggien und Dachterrassen relevant:

- Balkon/Loggia sind nach außen offene Freisitze oberhalb der Geländeoberfläche. Sie können vor die Außenwand hervortreten (Balkon) oder in das Gebäude eingezogen sein (Loggia) und nach außen durch Glasflächen geschlossen sein. Zur Berücksichtigung in der Zuschlagsberechnung müssen sie eine Tiefe von mindestens 2 Metern haben. Gemessen wird senkrecht von der Hauswand bis zum Geländer bzw. zur Außenkante. Bei einem Freisitz mit ungleichmäßiger Tiefe, ist die tiefste Stelle zu messen. Bei mehreren Balkonen wird der tiefste Balkon herangezogen. Der Zuschlag kann auch bei mehreren Balkonen nur einmal geltend gemacht werden.
- Dachterrassen haben einen unmittelbaren Anschluss an die Wohnung und sind auf dem Gebäudedach oder auf zurückgesetzten Geschossen des Gebäudes gebaut. Sie sind nach mindestens einer Seite offen. Der Zuschlag kann auch bei mehreren Dachterrassen nur einmal geltend gemacht werden.

Sollte die Wohnungen über Balkon/Loggia UND Dachterrasse verfügen, sind beide Zuschläge anzuwenden.

Die Gegensprechanlage mit Video im Bereich der **sonstigen Ausstattung** kann nur für Gebäude mit Baujahr ab 2010 berücksichtigt werden. Die Gegensprechanlage bezieht sich auf die Haustür und nicht auf die Wohnungstür.

Tabelle auf der nächsten Seite

	Zuschläge	Abschläge		
	Ihre Berechnungen			
Ausstattung (Beträge in €/m²)				
Badausstattung (des Hauptbades)				
Hänge-WC	+0,23			
Bodengleiche/ebenerdige Dusche (Kante bis max. 2 cm)	+0,32			
Handtuchheizkörper	+0,32			
Fenster zur Lüftung im Bad	+0,18			
Küchen(-ausstattung)				
Küchenraum ist Teil eines Wohnraumes (offene Küche) <u>und</u> Baujahr des Gebäudes vor 2000	+0,18			
Küchenraum mit 10 oder mehr Quadratmeter Fläche	+0,14			
Einbauküche (<u>Keine</u> Mini-/Single-/Pantryküche) vom Vermieter gestellt	+0,64			
Fußböden				
Kein vom Vermieter gestellter Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend)	0		0	
Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend) <u>vor</u> 2013 vom Vermieter verlegt oder erneuert	+0,11			
Fußbodenbelag in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend) <u>seit</u> 2013 vom Vermieter verlegt oder erneuert	+0,56			
Freisitze				
Balkon/Loggia mit mind. 2 Metern Tiefe	+0,20			
Dachterrasse	+0,65			
Sonstige Ausstattung				
Gegensprechanlage mit Video <u>und</u> Baujahr des Gebäudes ab 2010	+1,09			
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE				

2.2.3 Beschaffenheit

Als Merkmal für **Barrierefreiheit** des Gebäudes wird der Weg vom Gehweg bis zur Wohnungseingangstür betrachtet. Dieser muss frei von Stufen und Schwellen sein. Für Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses wird somit mindestens ein Aufzug vorausgesetzt. Die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung ist nicht gemeint.

Fenster mit Dreifachverglasung werden berücksichtigt, sofern sie überwiegend in der Wohnung verbaut sind. Sie bestehen aus drei Glasscheiben und haben dadurch eine besondere Schalldämmung sowie eine verbesserte Energieeffizienz. Zu erkennen ist Dreifachverglasung mit einem Blick in den Fensterrahmen oder alternativ mit dem Feuerzeugtest. Dazu wird eine Flamme eines Feuerzeugs oder einer Kerze vor die Innenseite der Scheibe gehalten und die Anzahl der Reflexionspaare der Flamme gezählt.

Eine **Modernisierung** bzw. Verbesserung der Wohnung oder des Gebäudes muss immer nachträglich erfolgt sein. Modernisierungen der Sanitärobjekte seit 2013 beinhalten demnach KEINE Neubauten, in denen der Sanitärbereich erstmalig verbaut wurde. Erst eine nachträgliche Modernisierung eines bereits bestehenden Sanitärbereichs (Sanitärobjekte und Oberflächen) seit 2013 rechtfertigen den Zuschlag. Bei mehreren Badezimmern bezieht sich die Modernisierung lediglich auf das das besser/ umfangreicher ausgestattete Bad. Ein Zuschlag

ist auch für die nachträgliche Dämmung SÄMTLICHER Außenwände gerechtfertigt, allerdings muss diese hier 2010 oder später erfolgt sein. Die Dämmung einzelner Gebäudeseiten genügt nicht. Bei geschlossener Bauweise (bspw. Blockrandbebauung) müssen lediglich die offenen (nicht an andere Gebäude angrenzenden) Außenwände gedämmt sein.

Sind **Leitungen** (Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen) in der Wohnung „auf Putz liegend“, d.h. sichtbar, ist der entsprechende Abschlag zu berücksichtigen. NICHT relevant sind z.B. kurze Zuleitungen von Heizungskörpern oder Sockelleisten mit integrierten Leitungskanälen. Hierbei genügt es, wenn die Leitungen mindestens in einem der in der nachfolgenden Tabelle zu diesem Punkt aufgeführten Räume über Putz liegen. In den Wohn- und Schlafräumen müssen die Leitungen hierbei überwiegend „auf Putz liegend“ sein.

Verfügt das Gebäude über keine zentrale **Warmwasseraufbereitung** ist ebenfalls ein Abschlag zu berücksichtigen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt also überwiegend dezentral durch z.B. Durchlauferhitzer/Boiler oder eine Gasetagenheizung (Kombitherme).

Tabelle auf der nächsten Seite

	Zuschläge	Abschläge	
	Ihre Berechnungen		
Beschaffenheit (Beträge in €/m²)			
Barrierefreiheit			
Wohnungseingangstür ist vom Gehweg aus ohne die Überwindung von Stufen oder Schwellen erreichbar	+0,15		
Fenster			
Überwiegend Fenster mit Dreifachverglasung	+0,39		
Modernisierung			
Sanitärbereich (Sanitärobjekte und Oberflächen) seit 2013 erneuert	+0,18		
Nachträgliche Dämmung sämtlicher Außenwände 2010 oder später	+0,19		
Leitungen und Warmwasser			
Überwiegend dezentrale Warmwasserversorgung (z.B. Durchlauferhitzer/Boiler oder Kombitherme)			-0,21
Wasser-, Heizungs-, Gas- oder Elektroleitungen / Elektroinstallationen liegen über Putz. Zutreffend, wenn mindestens eine Antwort gewählt wird:			
☐ in der Küche			
☐ im Bad			
☐ in Wohn- und Schlafräumen (überwiegend)			-0,24
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE			

2.2.4 Lage

In § 19 der Mietspiegelverordnung (MsV) sind die Vorgaben zu Wohnlagen im Mietspiegelkontext geregelt. Die Stadt Wolfsburg hat durch Analyse & Konzepte immo.consult in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Mietspiegel eine Wohnlagenkarte für Wolfsburg entsprechend der gesetzlichen Vorgaben erarbeiten lassen. Im Rahmen der Mietspiegelaufberechnung konnte jedoch kein signifikanter Einfluss der erfolgten Wohnlageneinstufung auf den Mietpreis ermittelt werden. Da nach § 19 MsV Wohnlagen nur dann ausgewiesen werden sollen, sofern sie einen mietpreisbildenden Einfluss haben, werden sie in dieser Broschüre nicht weiter vorgestellt.

Alternativ wurde geprüft, ob die Einzelindikatoren, die in die Wohnlageneinstufung eingeflossen sind, einen signifikanten mietpreisbildenden Einfluss haben. Eine Signifikanz wurde für das Merkmal „Lage

im Hauptzentrum (Stadtmitte) oder in den Subzentren (Fallersleben oder Vorsfelde)“ festgestellt. Die Abgrenzung dieser Zentren stammt aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015/2016 der Wolfsburg Wirtschaft und Marketing GmbH (WMG). Die im Juni 2023 vorgestellte und vom Rat der Stadt Wolfsburg beschlossene Version mit leicht abweichenden Abgrenzungen in den Bereichen Stadtmitte und Fallersleben konnte auf Grund der zeitlichen Überschneidung mit der bereits laufenden Modellierungsphase des Mietspiegels nicht mehr berücksichtigt werden.

Dieses Merkmal ist somit für Ihre Wohnung zutreffend, wenn sie sich innerhalb der in Anlage II dargestellten Bereiche befindet. Nutzen Sie am besten das Adressverzeichnis in Anlage II.B.

	Zuschläge	Abschläge	
	Ihre Berechnungen		
Lage (Beträge in €/m²)			
Lage im Hauptzentrum (Stadtmitte) oder in den Subzentren Fallersleben oder Vorsfelde	+0,17		
Zwischensumme ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE			

2.3 Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die in den Kapiteln 2.2.1 bis 2.2.4 (Baujahr und Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage) ermittelten Zu- und Abschläge werden in die untenstehende Tabelle übertragen (A) und aufaddiert (B). Anschließend wird die Summe beider Werte (Zuschläge abzüglich Abschläge) berechnet (C). Dieser Wert wird auf den in Kapitel 2.1 genannten Grundbetrag (D) aufaddiert.

Das Ergebnis ist die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro je Quadratmeter (E) für Wohnungen, die an-

hand der Kriterien Baujahr, Wohnungsgröße, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vergleichbar sind.

Durch Multiplikation mit der Wohnfläche (F) wird die ortsübliche Vergleichsmiete in Euro für die gesamte Wohnung (G) berechnet. Hierbei handelt es sich, wie eingangs erwähnt, um die Nettokaltmiete ohne weitere Entgelte für Betriebs- oder Heizkosten.

	Zuschläge	Abschläge
A) Summe der ausgewählten Zu- und Abschläge (aus Kapitel 2.2.1 bis 2.2.4)		
Baujahr und Größe	€/m ²	€/m ²
Ausstattung	€/m ²	€/m ²
Beschaffenheit	€/m ²	€/m ²
Lage	€/m ²	€/m ²
B) Summe der ZUSCHLÄGE und ABSCHLÄGE	+ €/m ²	- €/m ²
C) ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE	€/m ²	
D) Grundbetrag (aus Kapitel 2.1)	6,62 €/m ²	
E) Ortsübliche Vergleichsmiete in € je m²	€/m ²	
F) Wohnfläche in m²	m ²	
G) Ortsübliche Vergleichsmiete in € (gesamte Wohnung)	€	

3 Einordnung der Wohnung innerhalb der Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei dem in Kapitel 2.3 ermittelten Ergebnis handelt es sich um die ortsübliche Vergleichsmiete, die pro Monat gezahlt wird. **Grundsätzlich ist bei der Vergleichsmietenbestimmung von diesem ermittelten Wert auszugehen.**

Allerdings kann die Vielfalt und qualitative Spannweite der mietpreisbildenden Merkmale durch keine empirische Erhebung vollständig abgedeckt werden. Unterschiedliche Einflüsse des Marktes auf den Mietpreis bewirken, dass für ähnliche Wohnungen verschiedene Mieten gezahlt werden. Darüber hinaus gibt es mietpreisbildende Merkmale, die z.B. aufgrund zu geringer Anzahl in der Stichprobe nicht ausgewiesen oder aber in der Erhebung nicht eindeutig erfasst werden können (z.B. unterschiedliche Qualitäten von Ausstattungsmerkmalen).

Dennoch können diese mietpreisbildenden Merkmale im Einzelfall Einfluss auf die Miethöhe haben. Um diese Spannweite der Mietpreisgestaltung abzubilden, wird auf die untenstehende Berechnung der Mietpreisspannen hingewiesen.

Für eine differenziertere Betrachtung wurden die Spannenbereiche für jede in Kapitel 2.2.1 dargestellte Baualtersklasse berechnet. Die hier gewählte

Baualtersklasse muss der Auswahl in Kapitel 2.2.1 entsprechen.

Alle Beträge im Bereich zwischen dem unteren und oberen Spannenwert können anstelle des Grundbetrags aus Kap. 2.1 als neue Grundbeträge herangezogen werden. Darauf kann wie beschrieben der Wert der „Zuschläge abzüglich Abschläge“ aus Feld C von Seite 16 addiert werden.

Die Abweichung nach unten und oben sind durch den Anwender des Mietspiegels anhand zusätzlicher, den individuellen Wohnwert bestimmender Faktoren zu begründen. Die Betrachtung muss objektiv erfolgen, d.h. positive wie negative Faktoren sind zu berücksichtigen. Entscheidend ist jedoch weiterhin, dass die zur Begründung herangezogene Ausstattung vom Vermieter gestellt wurde. Im Ergebnis steht die sogenannte Einzelvergleichsmiete, also die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete für die betrachtete Wohnung innerhalb der Spanne. Die Feststellung der Einzelvergleichsmiete darf sich hierbei nicht grundsätzlich am höchsten Wert der Spanne orientieren, da sonst die Angabe von Spannen in einem Mietspiegel jegliche Funktion verlieren würde (vgl. BGH Karlsruhe, Urteil vom 20.04.2005 – AZ VIII ZR 110/04, m.w.N.).

Tabelle auf der nächsten Seite

Baujahr	unterer Spannenwert	oberer Spannenwert
Baujahr vor 1961 UND Gebäude steht unter Denkmalschutz	5,72 €/m ²	7,31 €/m ²
Baujahr vor 1961 UND Gebäude steht <u>nicht</u> unter Denkmalschutz	5,87 €/m ²	6,85 €/m ²
Baujahr zwischen 1961 und 1999	5,87 €/m ²	6,85 €/m ²
Baujahr ab 2000	5,18 €/m ²	7,76 €/m ²

Spannenwert pro m ² in €		ZUSCHLÄGE abzüglich ABSCHLÄGE (+/-) (siehe Feld A auf Seite 16)		Ortsübliche Vergleichsmiete pro m ² in €		Wohn- fläche in m ²		Ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat in €
Unterer	+	€/m ²	=	€/m ²	*		=	€
Oberer	+	€/m ²	=	€/m ²	*		=	€

4 Beratung zum Mietspiegel

Weitere Hinweise und Informationen zum Wolfsburger Mietspiegel finden Sie auf der Internetseite www.wolfsburg.de/mietspiegel. Neben der **Dokumentation zum qualifizierten Wolfsburger Mietspiegel (Methodenbericht)** wird dort zusätzlich ein Online-Mietspiegel-Rechner zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete angeboten.

Auskünfte zur Erstellung und Anwendung des Mietspiegels

erhalten Sie bei der:

Stadt Wolfsburg

Referat Daten, Strategien, Stadtentwicklung – Abteilung Statistik und Stadtforschung

ANSCHRIFT: Porschestraße 49, 38440 Wolfsburg
TELEFON: 05361 - 28 1839
E-MAIL: mietspiegel@stadt.wolfsburg.de
INTERNET: www.wolfsburg.de/mietspiegel

HINWEIS: Die Stadt Wolfsburg ist nicht berechtigt, Auskünfte zu Mietrechtsfragen zu erteilen.

Beratung und Auskunft zu Fragen des Mietrechts

erhalten Sie bei den Interessenverbänden von Mietern und Vermietern:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Wolfsburg und Umgebung

ANSCHRIFT: Amselweg 2, 38446 Wolfsburg
TELEFON: 05361 - 1 29 46
E-MAIL: info@hug-wob.de
INTERNET: www.hug-wob.de



Mieterverein Braunschweig und Umgebung e.V.

ANSCHRIFT: Goethestraße 53, 38440 Wolfsburg
TELEFON: 05361 - 16709
E-MAIL: kontakt@mieterverein-braunschweig.de
INTERNET: www.mieterverein-braunschweig.de



HINWEIS: Rechtsberatung erfolgt nur für Mitglieder des jeweiligen Interessenverbands.

I Gesetzestexte

Die hier abgedruckten Auszüge aus den folgenden Gesetzen haben den Stand August 2023. Die aktuellen Fassungen können unter www.gesetze-im-internet.de abgerufen werden.

I.A Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

(1) Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) höchstens um 10 Prozent übersteigen.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet

und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung

geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,

1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.

Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.

(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im

Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.

(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.

(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.

(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem

Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 558c Mietspiegel; Verordnungsermächtigung

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.

(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.

(4) Die nach Landesrecht zuständigen Behörden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind Mietspiegel zu erstellen. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sind zu veröffentlichen.

(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen über den näheren Inhalt von Mietspiegeln und das Verfahren zu deren Erstellung und Anpassung einschließlich Dokumentation und Veröffentlichung.

§ 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der nach Landesrecht zuständigen Behörde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Entspricht ein Mietspiegel den Anforderungen, die eine nach § 558c Absatz 5 erlassene Rechtsverordnung an qualifizierte Mietspiegel richtet, wird vermutet, dass er nach anerkannten wissenschaftlichen

Grundsätzen erstellt wurde. Haben die nach Landesrecht zuständige Behörde und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifizierten Mietspiegel anerkannt, so wird vermutet, dass der Mietspiegel anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entspricht.

(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Anpassung nach Satz 1 und für die Neuerstellung nach Satz 3 ist der Stichtag, zu dem die Daten für den Mietspiegel erhoben wurden. Satz 4 gilt entsprechend für die Veröffentlichung des Mietspiegels.

(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

I.B Auszug aus der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

(1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

(2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

(1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

(2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von

1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie

2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen,

wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.

(3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:

1. Zubehörräume, insbesondere:
 - a) Kellerräume,
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
 - c) Waschküchen,
 - d) Bodenräume,
 - e) Trockenräume,
 - f) Heizungsräume und
 - g) Garagen,
2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
3. Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundfläche

(1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

(2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von

1. Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen,
2. Fuß-, Sockel- und Schrammleisten,
3. fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
4. freiliegenden Installationen,
5. Einbaumöbeln und
6. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.

(3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von

1. Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn

sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,

2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
3. Türnischen und
4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.

(4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

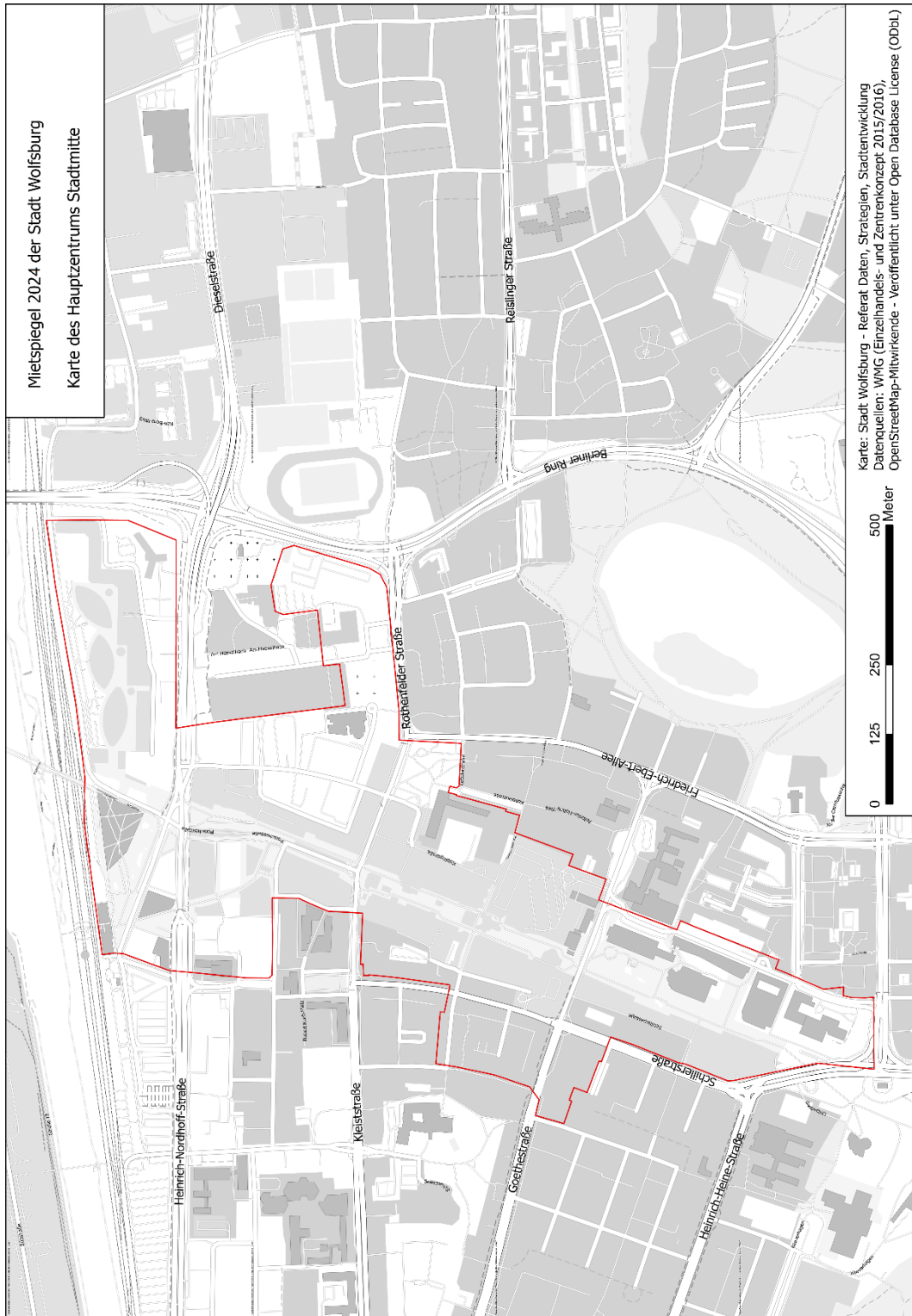
1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte

anzurechnen.

II Übersicht der Zentren

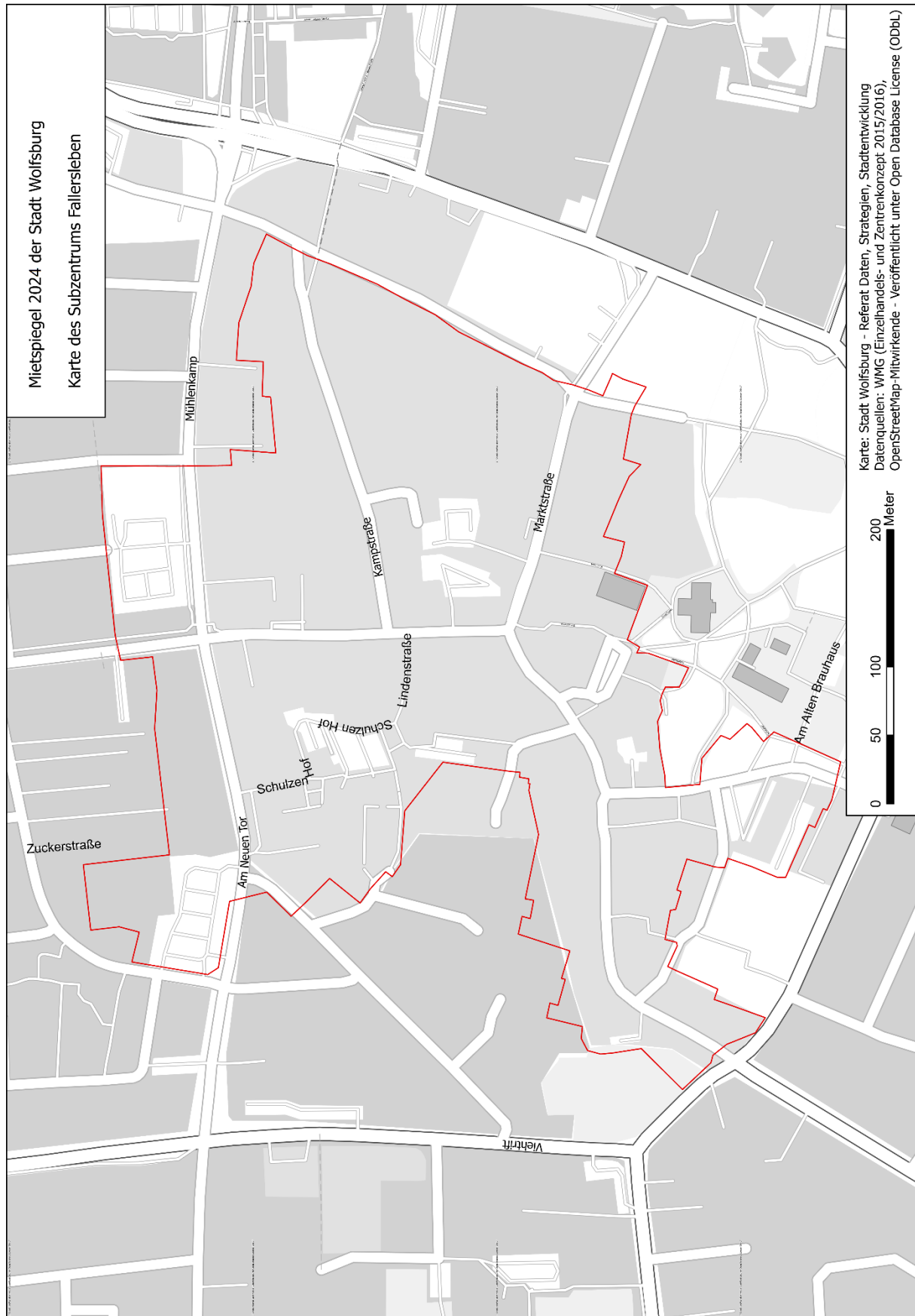
II.A Karten

Hauptzentrum Stadtmitte



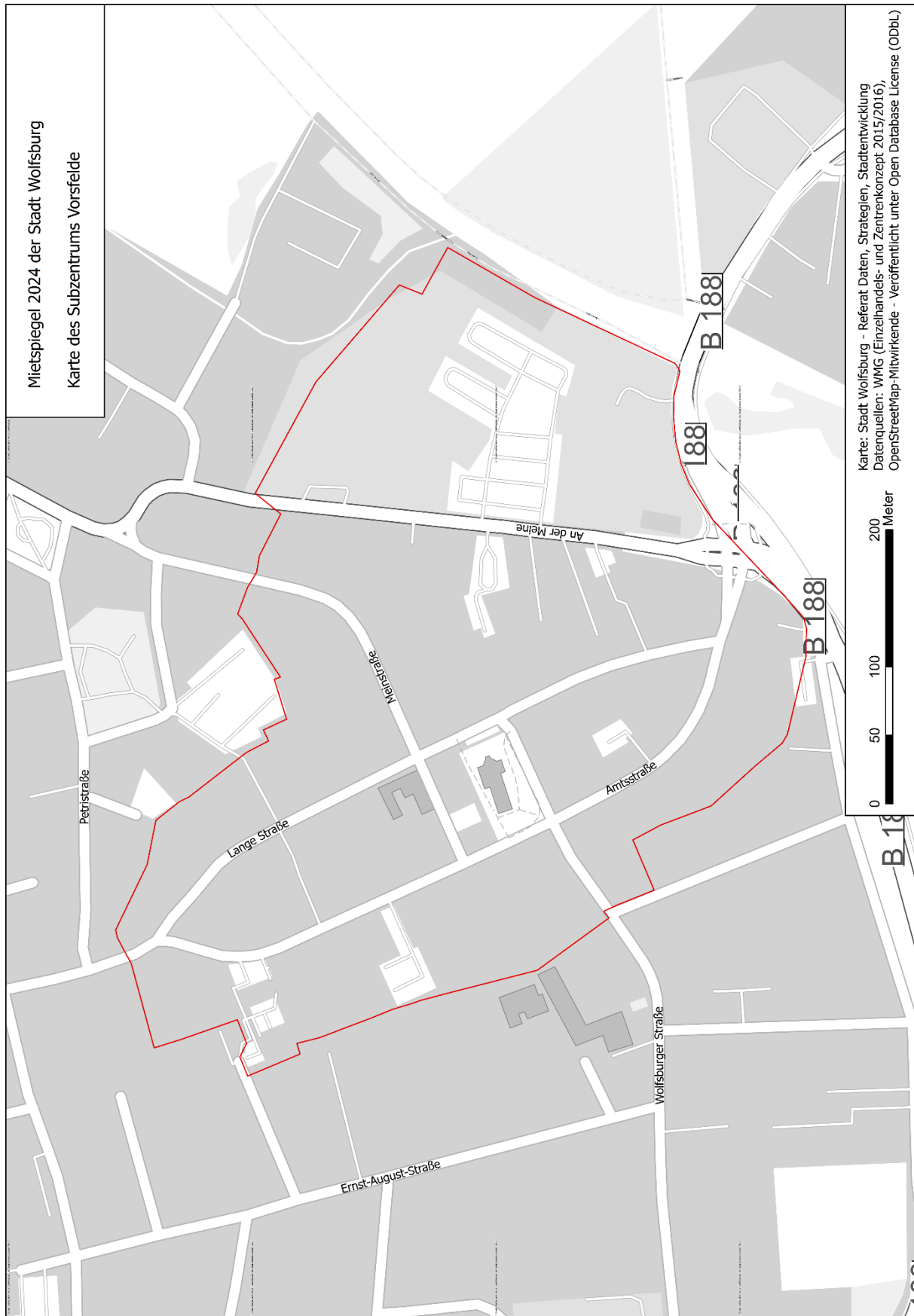
Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland





Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland





Creative Commons Namensnennung - Keine Bearbeitung 3.0 Deutschland



II.B Adressverzeichnis

(Stand: Dezember 2025)

Achtenbüttelweg 2	Am Neuen Tor 16	Amtsstr. 19	Amtsstr. 47
Alessandro-Volta-Str. 1	Am Neuen Tor 17	Amtsstr. 20	Amtsstr. 49
Alessandro-Volta-Str. 3	Am Neuen Tor 18	Amtsstr. 21	Amtsstr. 49 A
Alessandro-Volta-Str. 5	Am Neuen Tor 19	Amtsstr. 22	Amtsstr. 51
Alessandro-Volta-Str. 6	Am Neuen Tor 20	Amtsstr. 23	Amtsstr. 53
Alessandro-Volta-Str. 7 A	Am Neuen Tor 21	Amtsstr. 24	An der Aller 3
Alessandro-Volta-Str. 8	Am Spieker 1	Amtsstr. 25	An der Meine 1
Alessandro-Volta-Str. 9	Am Spieker 6	Amtsstr. 26	An der Meine 3
Alessandro-Volta-Str. 10	Am Spieker 7	Amtsstr. 27	An der Meine 4
Alessandro-Volta-Str. 11	Am Spieker 8	Amtsstr. 28	An der Meine 4 A
Alessandro-Volta-Str. 12	Am Spieker 9	Amtsstr. 29	An der Meine 5
Alessandro-Volta-Str. 13	Am Westertor 2	Amtsstr. 30	An der Meine 6
Alessandro-Volta-Str. 14	Am Westertor 4	Amtsstr. 30 A	An der Meine 8
Alessandro-Volta-Str. 16	Amtsstr. 1	Amtsstr. 30 B	An der Meine 8 A
Alessandro-Volta-Str. 18	Amtsstr. 2	Amtsstr. 30 C	An der Meine 9
Alessandro-Volta-Str. 20	Amtsstr. 3	Amtsstr. 30 D	An der Meine 10
Alessandro-Volta-Str. 22	Amtsstr. 4	Amtsstr. 31	An der Meine 11
Alessandro-Volta-Str. 24	Amtsstr. 5	Amtsstr. 32	An der Meine 12
Alessandro-Volta-Str. 26	Amtsstr. 6	Amtsstr. 32 A	An der Meine 15
Am Neuen Tor 1	Amtsstr. 7	Amtsstr. 32 B	An der Meine 17
Am Neuen Tor 2	Amtsstr. 8	Amtsstr. 32 C	An der Meine 19
Am Neuen Tor 3	Amtsstr. 9	Amtsstr. 33	An der Meine 23
Am Neuen Tor 3 A	Amtsstr. 10	Amtsstr. 34	An der Meine 23 A
Am Neuen Tor 4	Amtsstr. 11	Amtsstr. 35	An der Propstei 1
Am Neuen Tor 5	Amtsstr. 12	Amtsstr. 36	An der Propstei 2
Am Neuen Tor 6	Amtsstr. 13	Amtsstr. 37	An der Propstei 4
Am Neuen Tor 9	Amtsstr. 14	Amtsstr. 37 A	An der Propstei 6
Am Neuen Tor 10	Amtsstr. 15	Amtsstr. 38	An der Propstei 8
Am Neuen Tor 11	Amtsstr. 16	Amtsstr. 38 A	An der Propstei 10
Am Neuen Tor 12	Amtsstr. 16 A	Amtsstr. 39	An der Vorburg 1
Am Neuen Tor 13	Amtsstr. 16 B	Amtsstr. 39 A	An der Vorburg 2
Am Neuen Tor 14	Amtsstr. 16 C	Amtsstr. 41	Bahnhofspassage 1
Am Neuen Tor 14 A	Amtsstr. 17	Amtsstr. 43	Bahnhofspassage 1 A
Am Neuen Tor 15	Amtsstr. 18	Amtsstr. 45	Bahnhofspassage 1 B

Bahnhofspassage 2	Berliner Ring 12	Goethestr. 59 A	Hugo-Junkers-Weg 5
Bahnhofspassage 3	Berliner Ring 14	Goethestr. 61	Hugo-Junkers-Weg 6
Bahnhofspassage 4	Denkmalplatz 1	Gröpertor 1	Hugo-Junkers-Weg 7
Bahnhofspassage 6	Denkmalplatz 2	Heinrich-Nordhoff-Str. 2	Hugo-Junkers-Weg 8
Bahnhofspassage 8	Denkmalplatz 3	Heinrich-Nordhoff-Str. 47	Hugo-Junkers-Weg 9
Bahnhofspassage 10	Denkmalplatz 3 A	Heinrich-Nordhoff-Str. 49	Hugo-Junkers-Weg 10
Bahnhofstr. 6	Denkmalplatz 3 B	Heinrich-Nordhoff-Str. 51	Hugo-Junkers-Weg 11
Bahnhofstr. 7	Denkmalplatz 4	Heinrich-Nordhoff-Str. 53	Immermannhof 2
Bahnhofstr. 7 A	Denkmalplatz 5	Helmstedter Str. 1	Immermannhof 4
Bahnhofstr. 8	Denkmalplatz 6	Helmstedter Str. 3	Immermannhof 6
Bahnhofstr. 9	Denkmalplatz 7	Heßlinger Str. 1	Kampstr. 1
Bahnhofstr. 9 A	Denkmalplatz 8	Heßlinger Str. 5	Kampstr. 2
Bahnhofstr. 10	Eichendorffstr. 20	Heßlinger Str. 7	Kampstr. 2 A
Bahnhofstr. 11	Fontanehof 1	Heßlinger Str. 9	Kampstr. 3
Bahnhofstr. 12	Fontanehof 2	Heßlinger Str. 11	Kampstr. 4
Bahnhofstr. 13	Fontanehof 3	Heßlinger Str. 12	Kampstr. 5
Bahnhofstr. 14	Fontanehof 4	Heßlinger Str. 13	Kampstr. 5 A
Bahnhofstr. 15	Fontanehof 5	Heßlinger Str. 15	Kampstr. 6
Bahnhofstr. 16	Fontanehof 6	Heßlinger Str. 17	Kampstr. 7
Bahnhofstr. 17	Fontanehof 7	Heßlinger Str. 19	Kampstr. 8
Bahnhofstr. 18	Fontanehof 8	Heßlinger Str. 19 A	Kampstr. 9
Bahnhofstr. 19	Fontanehof 10	Heßlinger Str. 21	Kampstr. 10
Bahnhofstr. 20	Goethestr. 42 A	Heßlinger Str. 23	Kampstr. 11
Bahnhofstr. 20 A	Goethestr. 44	Heßlinger Str. 25	Kampstr. 12
Bahnhofstr. 22	Goethestr. 46	Heßlinger Str. 27	Kampstr. 13
Bahnhofstr. 23	Goethestr. 48	Hofekamp 1	Kampstr. 14
Bahnhofstr. 24	Goethestr. 50	Hoffmannstr. 1	Kampstr. 15
Bahnhofstr. 25	Goethestr. 51	Hoffmannstr. 2	Kampstr. 15 A
Bahnhofstr. 26	Goethestr. 52	Hoffmannstr. 3	Kampstr. 16
Bahnhofstr. 27	Goethestr. 53	Hoffmannstr. 4	Kampstr. 16 A
Bahnhofstr. 28	Goethestr. 54	Hoffmannstr. 8	Kampstr. 17
Bahnhofstr. 29	Goethestr. 55	Hoffmannstr. 9	Kampstr. 17 A
Bahnhofstr. 30	Goethestr. 56	Hoffmannstr. 10	Kampstr. 18
Bahnhofstr. 31	Goethestr. 57	Hollerplatz 1	Kampstr. 19
Bahnhofstr. 31 A	Goethestr. 58	Hugo-Junkers-Weg 2	Kampstr. 20
Berliner Ring 10	Goethestr. 59	Hugo-Junkers-Weg 4	Kampstr. 20 A

Kampstr. 21	Kaufhofpassage 7	Lange Str. 24	Lange Str. 58
Kampstr. 21 A	Kaufhofpassage 8	Lange Str. 25	Lange Str. 60
Kampstr. 22	Kettelerstr. 2	Lange Str. 25 A	Lange Str. 62
Kampstr. 23	Kleiststr. 1	Lange Str. 26	Lange Str. 64
Kattenstr. 1	Kleiststr. 1 A	Lange Str. 27	Marktstr. 1
Kattenstr. 3	Kleiststr. 3	Lange Str. 28	Marktstr. 2
Kattenstr. 5	Kleiststr. 3 A	Lange Str. 29	Marktstr. 3
Kattenstr. 7	Kleiststr. 5	Lange Str. 29 A	Marktstr. 4
Kaufhof 1	Kleiststr. 7	Lange Str. 30	Marktstr. 5
Kaufhof 2	Kleiststr. 9	Lange Str. 31	Marktstr. 6
Kaufhof 3	Kleiststr. 11	Lange Str. 32	Marktstr. 7
Kaufhof 4	Kolpingstr. 1	Lange Str. 33	Marktstr. 8
Kaufhof 5	Kolpingstr. 3	Lange Str. 33 A	Marktstr. 9
Kaufhof 6	Lange Str. 1	Lange Str. 33 B	Marktstr. 10
Kaufhof 7	Lange Str. 2	Lange Str. 33 C	Marktstr. 11
Kaufhof 8	Lange Str. 3	Lange Str. 33 D	Marktstr. 12
Kaufhof 9	Lange Str. 4	Lange Str. 33 E	Marktstr. 13
Kaufhof 10	Lange Str. 5	Lange Str. 34	Marktstr. 14
Kaufhof 11	Lange Str. 6	Lange Str. 35	Marktstr. 15
Kaufhof 12	Lange Str. 7	Lange Str. 36	Marktstr. 16
Kaufhof 13	Lange Str. 8	Lange Str. 37	Marktstr. 17
Kaufhof 14	Lange Str. 9	Lange Str. 38	Marktstr. 18
Kaufhof 15	Lange Str. 10	Lange Str. 39	Marktstr. 19
Kaufhof 16	Lange Str. 11	Lange Str. 40	Marktstr. 20
Kaufhof 17	Lange Str. 12	Lange Str. 41	Marktstr. 21
Kaufhof 19	Lange Str. 13	Lange Str. 42	Marktstr. 22
Kaufhof 21	Lange Str. 14	Lange Str. 43	Marktstr. 23
Kaufhof 23	Lange Str. 15	Lange Str. 44	Marktstr. 24
Kaufhof 25	Lange Str. 16	Lange Str. 44 A	Marktstr. 25
Kaufhofpassage 1	Lange Str. 17	Lange Str. 45	Marktstr. 26
Kaufhofpassage 2	Lange Str. 18	Lange Str. 46	Marktstr. 26 A
Kaufhofpassage 2 A	Lange Str. 19	Lange Str. 48	Marktstr. 27
Kaufhofpassage 3	Lange Str. 20	Lange Str. 50	Marktstr. 28
Kaufhofpassage 4	Lange Str. 21	Lange Str. 52	Meinstr. 1
Kaufhofpassage 5	Lange Str. 22	Lange Str. 54	Meinstr. 2
Kaufhofpassage 6	Lange Str. 23	Lange Str. 56	Meinstr. 3

Meinstr. 4	Pfeiffers Weg 11	Porschestra. 31	Porschestra. 46 A
Meinstr. 4 A	Pfeiffers Weg 13	Porschestra. 32	Porschestra. 46 B
Meinstr. 4 B	Pfeiffers Weg 15	Porschestra. 33	Porschestra. 47
Meinstr. 5	Pfeiffers Weg 17	Porschestra. 33 A	Porschestra. 47 A
Meinstr. 6	Pfeiffers Weg 19	Porschestra. 34	Porschestra. 48
Meinstr. 7	Pfeiffers Weg 21	Porschestra. 34 A	Porschestra. 49
Meinstr. 8	Pfeiffers Weg 23	Porschestra. 34 B	Porschestra. 50
Meinstr. 8 A	Pfeiffers Weg 25	Porschestra. 34 C	Porschestra. 51
Meinstr. 9	Pfeiffers Weg 27	Porschestra. 34 D	Porschestra. 52
Meinstr. 10	Pfeiffers Weg 29	Porschestra. 34 E	Porschestra. 54
Meinstr. 11	Pfeiffers Weg 31	Porschestra. 34 F	Porschestra. 56
Meinstr. 12	Porschestra. 1	Porschestra. 34 G	Porschestra. 56 A
Meinstr. 13	Porschestra. 2	Porschestra. 34 H	Porschestra. 56 B
Meinstr. 14	Porschestra. 2 C	Porschestra. 34 I	Porschestra. 58
Meinstr. 15	Porschestra. 3	Porschestra. 35	Porschestra. 58 A
Meinstr. 16	Porschestra. 4	Porschestra. 35 A	Porschestra. 60
Meinstr. 18	Porschestra. 5	Porschestra. 36	Porschestra. 62
Mühlenkamp 9 A	Porschestra. 7	Porschestra. 37	Porschestra. 64
Mühlenkamp 9 B	Porschestra. 9	Porschestra. 37 A	Porschestra. 64 A
Mühlenkamp 10 A	Porschestra. 11	Porschestra. 37 B	Porschestra. 64 B
Mühlenkamp 11	Porschestra. 13	Porschestra. 38	Porschestra. 66
Mühlenkamp 12	Porschestra. 15	Porschestra. 39	Porschestra. 68
Mühlenkamp 13	Porschestra. 17	Porschestra. 40	Porschestra. 70
Mühlenkamp 14	Porschestra. 19	Porschestra. 41 B	Porschestra. 72
Mühlenkamp 15	Porschestra. 21	Porschestra. 41 C	Porschestra. 74
Mühlenkamp 15 A	Porschestra. 21 A	Porschestra. 41 D	Porschestra. 76
Obere Tor 1	Porschestra. 21 B	Porschestra. 41 E	Porschestra. 78
Obere Tor 2	Porschestra. 21 C	Porschestra. 42	Porschestra. 80
Obere Tor 3	Porschestra. 22	Porschestra. 43	Porschestra. 82
Pestalozziallee 1	Porschestra. 23	Porschestra. 43 A	Porschestra. 82 A
Pestalozziallee 1 A	Porschestra. 24	Porschestra. 43 C	Porschestra. 84
Pfeiffers Weg 1	Porschestra. 25	Porschestra. 43 D	Porschestra. 86
Pfeiffers Weg 3	Porschestra. 26	Porschestra. 44 A	Porschestra. 88
Pfeiffers Weg 5	Porschestra. 27	Porschestra. 44 B	Porschestra. 90
Pfeiffers Weg 7	Porschestra. 28	Porschestra. 45	Porschestra. 92
Pfeiffers Weg 9	Porschestra. 30	Porschestra. 46	Porschestra. 94

Porschestra. 96	Rothenfelder Str. 16	Schillerpassage 2	Schillerstr. 50
Porschestra. 98	Rothenfelder Str. 17	Schillerpassage 3	Schillerstr. 52
Porschestra. 100	Rothenfelder Str. 18	Schillerpassage 4	Schillerstr. 54
Porschestra. 102	Rothenfelder Str. 19	Schillerpassage 5	Schillerstr. 56
Poststr. 1	Rothenfelder Str. 21	Schillerpassage 7	Schillerstr. 58
Poststr. 1 A	Rothenfelder Str. 21 A	Schillerpassage 9	Schillerstr. 60
Poststr. 2	Rothenfelder Str. 21 B	Schillerpassage 11	Schillerstr. 60 A
Poststr. 4	Rothenfelder Str. 23	Schillerstr. 2	Schillerstr. 62
Poststr. 6	Rothenfelder Str. 25	Schillerstr. 4	Schillerstr. 64
Poststr. 9	Rothenfelder Str. 27	Schillerstr. 6	Schillerstr. 66
Poststr. 20	Rothenfelder Str. 29	Schillerstr. 8	Schloßplatz 1
Poststr. 22	Rothenfelder Str. 31	Schillerstr. 12	Schloßplatz 3
Poststr. 24	Rothenfelder Str. 33	Schillerstr. 14	Schulzen Hof 2
Poststr. 26	Rothenfelder Str. 35	Schillerstr. 16	Schulzen Hof 3
Rathausstr. 1	Rothenfelder Str. 37	Schillerstr. 18	Schulzen Hof 4
Rosenwinkel 4	Rothenfelder Str. 39	Schillerstr. 21	Schulzen Hof 5
Rosenwinkel 5	Rothenfelder Str. 41	Schillerstr. 22	Schulzen Hof 6
Rothenfelder Str. 1	Rothenfelder Str. 43	Schillerstr. 23	Schulzen Hof 8
Rothenfelder Str. 2	Rothenfelder Str. 45	Schillerstr. 24	Schulzen Hof 10
Rothenfelder Str. 3	Rothenfelder Str. 47	Schillerstr. 25	Schulzen Hof 12
Rothenfelder Str. 4	Sandkämper Str. 21	Schillerstr. 26	Schulzen Hof 14
Rothenfelder Str. 5	Sandkämper Str. 22	Schillerstr. 28	Schulzen Hof 16
Rothenfelder Str. 6	Sandkämper Str. 23	Schillerstr. 30	Schulzen Hof 18
Rothenfelder Str. 7	Sandkämper Str. 24	Schillerstr. 31	Schulzen Hof 20
Rothenfelder Str. 8	Sandkämper Str. 25	Schillerstr. 33	Schulzen Hof 22
Rothenfelder Str. 9	Sandkämper Str. 26	Schillerstr. 35	Schulzen Hof 24
Rothenfelder Str. 9 A	Sandkämper Str. 27	Schillerstr. 37	Schulzen Hof 26
Rothenfelder Str. 9 B	Sandkämper Str. 27 A	Schillerstr. 38	Schulzen Hof 28
Rothenfelder Str. 10	Sandkämper Str. 28	Schillerstr. 39	Schulzen Hof 30
Rothenfelder Str. 11	Sandkämper Str. 28 A	Schillerstr. 40	Schulzen Hof 32
Rothenfelder Str. 11 A	Sandkämper Str. 29	Schillerstr. 41	Schulzen Hof 34
Rothenfelder Str. 11 B	Sandkämper Str. 30	Schillerstr. 42	Schulzen Hof 36
Rothenfelder Str. 12	Sandkämper Str. 31	Schillerstr. 43	Siegfried-Ehlers-Str. 1
Rothenfelder Str. 13	Sandkämper Str. 32	Schillerstr. 44	Siegfried-Ehlers-Str. 3
Rothenfelder Str. 14	Sandkämper Str. 34	Schillerstr. 46	Siegfried-Ehlers-Str. 5
Rothenfelder Str. 15	Schillerpassage 1	Schillerstr. 48	Siegfried-Ehlers-Str. 7

Siegfried-Ehlers-Str. 9	Westerstr. 10	Westerstr. 21	Westerstr. 36
Siegfried-Ehlers-Str. 11	Westerstr. 10 A	Westerstr. 22	Westerstr. 37
Siegfried-Ehlers-Str. 13	Westerstr. 11	Westerstr. 23	Willy-Brandt-Platz 1
Sperlingsgasse 1	Westerstr. 12	Westerstr. 23 A	Willy-Brandt-Platz 2
Weidenkamp 1	Westerstr. 13	Westerstr. 24	Willy-Brandt-Platz 3
Weidenkamp 1 A	Westerstr. 14	Westerstr. 25	Willy-Brandt-Platz 4
Weidenkamp 2	Westerstr. 15	Westerstr. 26	Willy-Brandt-Platz 8
Westerstr. 1	Westerstr. 15 A	Westerstr. 27	Wolfsburger Str. 2
Westerstr. 4	Westerstr. 15 B	Westerstr. 28	Wolfsburger Str. 2 A
Westerstr. 5	Westerstr. 15 C	Westerstr. 29	Wolfsburger Str. 2 B
Westerstr. 6	Westerstr. 16	Westerstr. 30	Wolfsburger Str. 2 C
Westerstr. 7	Westerstr. 16 A	Westerstr. 31	Wolfsburger Str. 2 D
Westerstr. 8	Westerstr. 17	Westerstr. 32	Wolfsburger Str. 2 E
Westerstr. 9	Westerstr. 18	Westerstr. 33	
Westerstr. 9 A	Westerstr. 19	Westerstr. 34	
Westerstr. 9 B	Westerstr. 20	Westerstr. 35	

III Baudenkmäler

III.A Karte

Den aktuellen Stand der denkmalgeschützten Gebäude finden Sie auf folgender Internetseite:

<https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/searchadvanced>

III.B Adressverzeichnis

(Stand: Dezember 2025)

Ahornweg 1	Ahornweg 27	Alte Landstr. 19	Alte Landstr. 47
Ahornweg 1 A	Ahornweg 28	Alte Landstr. 20	Alte Landstr. 48
Ahornweg 2	Ahornweg 29	Alte Landstr. 22	Alte Landstr. 49
Ahornweg 3	Ahornweg 30	Alte Landstr. 23	Alte Landstr. 50
Ahornweg 3 A	Ahornweg 31	Alte Landstr. 24	Alte Landstr. 51
Ahornweg 4	Ahornweg 32	Alte Landstr. 25	Alte Landstr. 52
Ahornweg 5	Ahornweg 33	Alte Landstr. 25 A	Alte Landstr. 53
Ahornweg 6	Ahornweg 34	Alte Landstr. 26	Alte Landstr. 55
Ahornweg 7	Ahornweg 35	Alte Landstr. 27	Alte Landstr. 57
Ahornweg 8	Ahornweg 36	Alte Landstr. 28	Alte Landstr. 59
Ahornweg 9	Almker Str. 6	Alte Landstr. 29	Alte Landstr. 61
Ahornweg 10	Almker Str. 10	Alte Landstr. 30	Alte Landstr. 63
Ahornweg 11	Almker Str. 10 B	Alte Landstr. 31	Alte Landstr. 65
Ahornweg 12	Alte Handelsstr. 8	Alte Landstr. 31 A	Alte Landstr. 67
Ahornweg 13	Alte Landstr. 2	Alte Landstr. 32	Alte Landstr. 69
Ahornweg 14	Alte Landstr. 3	Alte Landstr. 33	Alte Landstr. 71
Ahornweg 15	Alte Landstr. 4	Alte Landstr. 34	Alte Landstr. 73
Ahornweg 16	Alte Landstr. 5	Alte Landstr. 35	Alte Landstr. 75
Ahornweg 17	Alte Landstr. 6	Alte Landstr. 36	Alte Landstr. 77
Ahornweg 18	Alte Landstr. 7	Alte Landstr. 37	Alte Landstr. 79
Ahornweg 19	Alte Landstr. 8	Alte Landstr. 38	Am Alten Brauhaus 7
Ahornweg 20	Alte Landstr. 9	Alte Landstr. 39	Am Alten Brauhaus 9
Ahornweg 21	Alte Landstr. 11	Alte Landstr. 40	Am Haselborn 2
Ahornweg 22	Alte Landstr. 13	Alte Landstr. 41	Am Hasselbach 2
Ahornweg 23	Alte Landstr. 15	Alte Landstr. 42	Am Hasselbach 3
Ahornweg 24	Alte Landstr. 16	Alte Landstr. 43	Am Kirchbrunnen 3
Ahornweg 25	Alte Landstr. 17	Alte Landstr. 45	Am Kirchbrunnen 5
Ahornweg 26	Alte Landstr. 18	Alte Landstr. 46	Am Kirchbrunnen 7

Am Kirchbrunnen 7 A	Am Wiesengrund 15	Amtsstr. 13	An der St. Annen-Kirche 13
Am Kirchbrunnen 9	Am Wiesengrund 16	Amtsstr. 14	An der St. Annen-Kirche 22
Am Kleifeld 9	Am Wiesengrund 17	Amtsstr. 15	An der St. Annen-Kirche 24
Am Krokusplan 1	Am Wiesengrund 18	Amtsstr. 16	An der St. Annen-Kirche 28
Am Küsterberg 3	Am Wiesengrund 19	Amtsstr. 17	An der Wassermühle 10
Am Küsterberg 4	Am Wiesengrund 20	Amtsstr. 18	An der Wassermühle 10 A
Am Küsterberg 9	Am Wiesengrund 21	Amtsstr. 21	Antonius-Holling-Weg 21
Am Lindenberg 14	Am Wiesengrund 22	Amtsstr. 25	Bäckerstr. 4
Am Mühlengraben 8	Am Wiesengrund 23	Amtsstr. 27	Bahnhofstr. 23
Am Park 5	Am Wiesengrund 24	Amtsstr. 30	Bahnhofstr. 25
Am Sandberg 1	Am Wiesengrund 25	Amtsstr. 30 A	Bahnhofstr. 27
Am Sandberg 7	Am Wiesengrund 26	Amtsstr. 31	Bahnhofstr. 28
Am Sandberg 15	Am Wiesengrund 27	Amtsstr. 33	Barnstorfer Str. 10
Am Sandberg 26	Am Wiesengrund 28	Amtsstr. 35	Bebelstr. 1
Am Sandberg 28	Am Wiesengrund 29	Amtsstr. 37	Bebelstr. 2
Am Sandberg 30	Am Wiesengrund 31	Amtsstr. 39	Bebelstr. 3
Am Sandberg 34	Am Wiesengrund 33	Amtsstr. 41	Bebelstr. 4
Am Sandberg 36	Am Wiesengrund 35	Amtsstr. 47	Bebelstr. 5
Am Schmiedeberg 8	Am Wiesengrund 37	Amtsstr. 49	Bebelstr. 6
Am Seeteich 1	Am Wiesengrund 39	Amtsstr. 49 A	Bebelstr. 7
Am Seeteich 1 A	Am Wiesengrund 41	An der Christuskirche 2	Bebelstr. 8
Am Seeteich 1 B	Am Wiesengrund 43	An der Christuskirche 3 A	Bebelstr. 9
Am Wiesengrund 1	Am Wiesengrund 43 A	An der Christuskirche 4	Bebelstr. 10
Am Wiesengrund 2	Am Wiesengrund 45	An der Christuskirche 6	Bebelstr. 11
Am Wiesengrund 3	Am Wiesengrund 47	An der Christuskirche 7	Bebelstr. 12
Am Wiesengrund 4	Am Wiesengrund 49	An der Kirche 2	Bebelstr. 13
Am Wiesengrund 5	Am Wiesengrund 51	An der Kirche 3	Bebelstr. 14
Am Wiesengrund 6	Am Wiesengrund 53	An der Kirche 5	Bebelstr. 15
Am Wiesengrund 7	Am Wiesengrund 55	An der Kirche 8	Bebelstr. 16
Am Wiesengrund 8	Amtsstr. 2	An der Kirche 10	Bebelstr. 17
Am Wiesengrund 9	Amtsstr. 4	An der Meine 9	Bebelstr. 18
Am Wiesengrund 10	Amtsstr. 8	An der Propstei 1	Bebelstr. 19
Am Wiesengrund 11	Amtsstr. 9	An der Propstei 2	Bergmannskamp 2
Am Wiesengrund 12	Amtsstr. 10	An der Propstei 4	Bergstr. 3
Am Wiesengrund 13	Amtsstr. 11	An der St. Annen-Kirche 1	Berliner Ring 3
Am Wiesengrund 14	Amtsstr. 12	An der St. Annen-Kirche 11	Berliner Ring 5

Berliner Ring 7	Birkenweg 28	Braunschweiger Str. 21 B	Denkmalplatz 5
Berliner Ring 9	Birkenweg 29	Braunschweiger Str. 23	Detmeroder Markt 6
Berliner Ring 11	Birkenweg 30	Braunschweiger Str. 25	Dorfstr. 6
Berliner Ring 13	Birkenweg 31	Braunschweiger Str. 27	Dorfstr. 13
Berliner Ring 15	Birkenweg 32	Braunschweiger Str. 29	Dorfstr. 27
Berliner Ring 17	Birkenweg 33	Braunschweiger Str. 89	Düsterhoopring 11 A
Berliner Ring 19	Birkenweg 34	Bruderstieg 2	Eckernweg 1
Berliner Ring 21	Birkenweg 35	Bruderstieg 4	Eckernweg 2
Berliner Ring 41	Birkenweg 36	Buchenberg 1	Eckernweg 3
Birkenweg 1	Birkenweg 37	Buchenpfad 1	Eckernweg 4
Birkenweg 2	Birkenweg 39	Buchenpfad 2	Eckernweg 5
Birkenweg 3	Birkenweg 41	Buchenpfad 3	Eichelkamp 2
Birkenweg 4	Birkenweg 43	Buchenpfad 5	Eichelkamp 4
Birkenweg 5	Birkenweg 45	Buchenpfad 6	Eichendorffstr. 1
Birkenweg 6	Birkenweg 47	Buchenpfad 7	Eichendorffstr. 2
Birkenweg 7	Birkenweg 49	Buchenpfad 8	Eichendorffstr. 3
Birkenweg 8	Brandenburger Platz 1	Buchenpfad 9	Eichendorffstr. 4
Birkenweg 9	Brandenburger Platz 2	Buchenpfad 10	Eichendorffstr. 5
Birkenweg 10	Brandenburger Platz 3	Buchenpfad 11	Eichendorffstr. 6
Birkenweg 11	Brandenburger Platz 4	Buchenpfad 12	Eichendorffstr. 7
Birkenweg 12	Brandenburger Platz 5	Buchenpfad 13	Eichendorffstr. 8
Birkenweg 13	Brandenburger Platz 6	Burgallee 2	Eichendorffstr. 9
Birkenweg 14	Brandenburger Platz 7	Burgallee 4	Eichendorffstr. 10
Birkenweg 15	Brandenburger Platz 8	Burgallee 6	Eichendorffstr. 11
Birkenweg 16	Brandenburger Platz 9	Burgallee 8	Eichendorffstr. 12
Birkenweg 17	Brandenburger Platz 10	Dantehof 1	Eichendorffstr. 13
Birkenweg 18	Brandenburger Platz 11	Dantehof 2	Eichendorffstr. 14
Birkenweg 19	Brandenburger Platz 12	Dantehof 3	Eichendorffstr. 17
Birkenweg 20	Brandenburger Platz 13	Dantehof 4	Eichendorffstr. 18
Birkenweg 21	Brandenburger Platz 14	Dantehof 5	Eichendorffstr. 19
Birkenweg 22	Brandenburger Platz 16	Dantehof 6	Eichendorffstr. 20
Birkenweg 23	Brandenburger Platz 18	Dantehof 7	Fallersleber Str. 22 A
Birkenweg 24	Brandenburger Platz 20	Dantehof 8	Fallersleber Str. 22 B
Birkenweg 25	Brandenburger Platz 22	Dantehof 9	Fallersleber Str. 22 C
Birkenweg 26	Braunschweiger Str. 10	Dantehof 10	Fichtestr. 1
Birkenweg 27	Braunschweiger Str. 21	Denkmalplatz 4	Fichtestr. 2

Fichtestr. 3	Friedrich-Ebert-Str. 28	Ganghoferstr. 14	Goethestr. 28
Fichtestr. 4	Friedrich-Ebert-Str. 29	Ganghoferstr. 15	Goethestr. 29
Fichtestr. 5	Friedrich-Ebert-Str. 31	Ganghoferstr. 16	Goethestr. 30
Fichtestr. 7	Friedrich-Ebert-Str. 33	Gartenweg 1	Goethestr. 31
Fontanehof 1	Friedrich-Ebert-Str. 35	Gatze 1	Goethestr. 32
Fontanehof 2	Friedrich-Ebert-Str. 37	Gifhorner Str. 3	Goethestr. 33
Fontanehof 3	Friedrich-Ebert-Str. 39	Gifhorner Str. 28	Goethestr. 34
Fontanehof 4	Friedrich-Ebert-Str. 41	Goethestr. 1	Goethestr. 35
Fontanehof 5	Friedrich-Ebert-Str. 43	Goethestr. 2	Goethestr. 36
Fontanehof 6	Friedrich-Ebert-Str. 45	Goethestr. 3	Goethestr. 37
Fontanehof 7	Friedrich-Ebert-Str. 47	Goethestr. 4	Goethestr. 38
Fontanehof 8	Friedrich-Ebert-Str. 49	Goethestr. 5	Goethestr. 39
Fontanehof 10	Friedrich-Ebert-Str. 51	Goethestr. 6	Goethestr. 40
Forsthausweg 3	Friedrich-Ebert-Str. 53	Goethestr. 7	Goethestr. 41
Forsthausweg 4	Fritz-Reuter-Str. 1	Goethestr. 8	Goethestr. 42
Fraunteichstr. 4 A	Fritz-Reuter-Str. 2	Goethestr. 9	Goethestr. 42 A
Friedrich-Ebert-Str. 7	Fritz-Reuter-Str. 3	Goethestr. 10	Goethestr. 43
Friedrich-Ebert-Str. 9	Fritz-Reuter-Str. 4	Goethestr. 11	Goethestr. 44
Friedrich-Ebert-Str. 11	Fritz-Reuter-Str. 5	Goethestr. 12	Goethestr. 45
Friedrich-Ebert-Str. 12	Fritz-Reuter-Str. 6	Goethestr. 13	Goethestr. 46
Friedrich-Ebert-Str. 13	Fritz-Reuter-Str. 7	Goethestr. 14	Goethestr. 47
Friedrich-Ebert-Str. 14	Fritz-Reuter-Str. 8	Goethestr. 15	Goethestr. 48
Friedrich-Ebert-Str. 15	Fritz-Reuter-Str. 9	Goethestr. 15 A	Goethestr. 49
Friedrich-Ebert-Str. 16	Ganghoferstr. 1	Goethestr. 16	Goethestr. 50
Friedrich-Ebert-Str. 17	Ganghoferstr. 2	Goethestr. 17	Goethestr. 51
Friedrich-Ebert-Str. 18	Ganghoferstr. 3	Goethestr. 17 A	Goethestr. 52
Friedrich-Ebert-Str. 19	Ganghoferstr. 4	Goethestr. 18	Goethestr. 53
Friedrich-Ebert-Str. 20	Ganghoferstr. 5	Goethestr. 19	Goethestr. 54
Friedrich-Ebert-Str. 20 A	Ganghoferstr. 6	Goethestr. 20	Goethestr. 55
Friedrich-Ebert-Str. 21	Ganghoferstr. 7	Goethestr. 21	Goethestr. 56
Friedrich-Ebert-Str. 22	Ganghoferstr. 8	Goethestr. 22	Goethestr. 57
Friedrich-Ebert-Str. 23	Ganghoferstr. 9	Goethestr. 23	Goethestr. 59
Friedrich-Ebert-Str. 24	Ganghoferstr. 10	Goethestr. 24	Goethestr. 59 A
Friedrich-Ebert-Str. 25	Ganghoferstr. 11	Goethestr. 25	Gröpertor 1
Friedrich-Ebert-Str. 26	Ganghoferstr. 12	Goethestr. 26	Gustav-Freytag-Str. 1
Friedrich-Ebert-Str. 27	Ganghoferstr. 13	Goethestr. 27	Gustav-Freytag-Str. 2

Gustav-Freytag-Str. 3	Haydnring 10	Heinrich-Heine-Str. 25	Hoffmannstr. 10
Gustav-Freytag-Str. 4	Haydnring 12	Heinrich-Heine-Str. 26	Hohensteinstr. 2
Gustav-Freytag-Str. 5	Haydnring 14	Heinrich-Heine-Str. 27	Hohensteinstr. 4
Gustav-Freytag-Str. 6	Haydnring 16	Heinrich-Heine-Str. 28	Hohensteinstr. 6
Gustav-Freytag-Str. 7	Haydnring 18	Heinrich-Heine-Str. 29	Hohensteinstr. 8
Gustav-Freytag-Str. 8	Haydnring 20	Heinrich-Heine-Str. 30	Hohensteinstr. 10
Gustav-Freytag-Str. 9	Haydnring 22	Heinrich-Heine-Str. 31	Hohensteinstr. 12
Gustav-Freytag-Str. 10	Haydnring 24	Heinrich-Heine-Str. 32	Hohnstedter Str. 10
Gustav-Freytag-Str. 11	Haydnring 26	Heinrich-Heine-Str. 33	Hölle 2 C
Halbehof 1	Haydnring 28	Heinrich-Heine-Str. 34	Im Dorfe 1
Halbehof 2	Haydnring 45	Heinrich-Heine-Str. 35	Im Dorfe 2
Halbehof 3	Haydnring 47	Heinrich-Heine-Str. 37	Immermannhof 1
Halbehof 4	Haydnring 49	Heinrich-Heine-Str. 39	Immermannhof 2
Halbehof 5	Haydnring 51	Heinrich-Heine-Str. 41	Immermannhof 3
Halbehof 6	Haydnring 53	Heinrich-Heine-Str. 43	Immermannhof 4
Halbehof 7	Haydnring 55	Heinrich-Heine-Str. 45	Immermannhof 5
Halbehof 8	Hehlinger Str. 1	Heinrich-Heine-Str. 45 A	Immermannhof 6
Halbehof 9	Hehlinger Str. 5	Heinrich-Heine-Str. 47	Immermannhof 7
Halbehof 10	Hehlinger Str. 11	Heinrich-Heine-Str. 49	Immermannhof 8
Halbehof 11	Heinrich-Heine-Str. 1	Heinrich-Heine-Str. 51	Immermannhof 9
Halbehof 13	Heinrich-Heine-Str. 2	Heinrich-Heine-Str. 53	Immermannhof 10
Händelstr. 1	Heinrich-Heine-Str. 3	Heinrich-Heine-Str. 55	John-F.-Kennedy-Allee 7
Händelstr. 3	Heinrich-Heine-Str. 5	Helle 2	Kampstr. 7
Händelstr. 5	Heinrich-Heine-Str. 6	Helle 4	Kampstr. 14
Hannoversche Str. 15	Heinrich-Heine-Str. 7	Helle 7	Kampstr. 15
Hannoversche Str. 17	Heinrich-Heine-Str. 9	Herzogin-Clara-Str. 33 B	Kampstr. 15 A
Hannoversche Str. 17 A	Heinrich-Heine-Str. 11	Hinterm Hagen 12	Kampstr. 16
Hattorfer Str. 7	Heinrich-Heine-Str. 13	Hinterm Hagen 12 A	Kampstr. 17
Hattorfer Str. 8	Heinrich-Heine-Str. 15	Hinterm Hagen 12 B	Kantallee 1
Hattorfer Str. 21	Heinrich-Heine-Str. 17	Hofekamp 5	Kantallee 3
Hattorfer Str. 21 A	Heinrich-Heine-Str. 19	Hofekamp 6	Kantallee 5
Hauptstr. 36	Heinrich-Heine-Str. 20	Hofekamp 10	Kantallee 7
Haydnring 2	Heinrich-Heine-Str. 21	Hoffmannstr. 4	Kantallee 11
Haydnring 4	Heinrich-Heine-Str. 22	Hoffmannstr. 7	Kantor-Wurm-Str. 5
Haydnring 6	Heinrich-Heine-Str. 23	Hoffmannstr. 8	Kapellenstr. 21
Haydnring 8	Heinrich-Heine-Str. 24	Hoffmannstr. 9	Kapellenstr. 28

Kastanienallee 2	Kiefernweg 5	Krugstr. 20	Lange Str. 46
Kastanienallee 2 A	Kiefernweg 6	Krugstr. 20 A	Lange Str. 48
Kastanienallee 2 B	Kiefernweg 7	Krugstr. 21	Lange Str. 50
Kastanienallee 4	Kirchbergstr. 1	Krugstr. 22	Lange Str. 56
Kästorfer Str. 1	Kirchbergstr. 10	Krugstr. 24	Lange Str. 58
Kattenstr. 1	Kirchstr. 5	Krugstr. 24 A	Lange Str. 60
Kattenstr. 3	Kirchstr. 5 A	Krugstr. 26	Lange Str. 62
Kattenstr. 5	Kirchstr. 10	Krugstr. 29	Lessingstr. 12
Kattenstr. 7	Kirchstr. 11	Krugstr. 33	Lessingstr. 13
Katthagen 2	Kirchstr. 12	Krugstr. 35	Lessingstr. 14
Katthagen 4	Kirchstr. 13	Kuckuckstr. 1	Lessingstr. 15
Katthagen 7	Kirchstr. 18	Laagbergstr. 46	Lessingstr. 16
Katthagen 14	Kleiststr. 7	Laagbergstr. 48	Lessingstr. 17
Kiebitzweg 1	Kleiststr. 9	Laagbergstr. 50	Lessingstr. 18
Kiebitzweg 3	Kleiststr. 11	Lange Str. 1	Lessingstr. 19
Kiebitzweg 5	Kleiststr. 12	Lange Str. 10	Lessingstr. 20
Kiebitzweg 7	Kleiststr. 13	Lange Str. 18	Lessingstr. 21
Kiebitzweg 9	Kleiststr. 14	Lange Str. 19	Lessingstr. 22
Kiebitzweg 11	Kleiststr. 15	Lange Str. 21	Lessingstr. 23
Kiebitzweg 13	Kleiststr. 16	Lange Str. 25	Lessingstr. 24
Kiebitzweg 15	Kleiststr. 17	Lange Str. 25 A	Lessingstr. 25
Kiebitzweg 17	Kleiststr. 19	Lange Str. 27	Lessingstr. 26
Kiebitzweg 19	Kleiststr. 21	Lange Str. 29	Lessingstr. 27
Kiebitzweg 21	Kleiststr. 23	Lange Str. 29 A	Lessingstr. 28
Kiebitzweg 22	Kleiststr. 25	Lange Str. 31	Lessingstr. 29
Kiebitzweg 23	Kleiststr. 27	Lange Str. 33	Lessingstr. 30
Kiebitzweg 24	Kleiststr. 29	Lange Str. 34	Lessingstr. 31
Kiebitzweg 25	Kleitschestr. 1	Lange Str. 35	Lessingstr. 32
Kiebitzweg 26	Kleitschestr. 2	Lange Str. 36	Lessingstr. 33
Kiebitzweg 28	Klieverhagen 1	Lange Str. 37	Lessingstr. 34
Kiebitzweg 30	Klieverhagen 48	Lange Str. 38	Lessingstr. 35
Kiefernweg 1 A	Klieverhagen 50	Lange Str. 39	Lessingstr. 36
Kiefernweg 1 B	Klöppelstr. 6	Lange Str. 40	Lessingstr. 37
Kiefernweg 2	Klöppelstr. 15	Lange Str. 41	Lessingstr. 38
Kiefernweg 3	Krugstr. 7	Lange Str. 42	Lessingstr. 39
Kiefernweg 4	Krugstr. 18	Lange Str. 43	Lessingstr. 40

Lessingstr. 41	Marktstr. 10	Meinstr. 33	Rathenauplan 2
Lessingstr. 42	Marktstr. 11	Meinstr. 53	Rathenauplan 3
Lessingstr. 43	Marktstr. 12	Meisenstr. 6	Rathenauplan 4
Lessingstr. 43 A	Marktstr. 13	Mörser Str. 40 B	Rathenauplan 5
Lessingstr. 44	Marktstr. 14	Nelkenweg 2	Rathenauplan 6
Lessingstr. 45	Marktstr. 16	Nelkenweg 4	Rathenauplan 7
Lessingstr. 46	Marktstr. 17	Nelkenweg 6	Rathenauplan 8
Lessingstr. 47	Marktstr. 18	Neue Str. 7	Rathenauplan 9
Lessingstr. 48	Marktstr. 19	Neue Str. 14	Rathenauplan 10
Lessingstr. 49	Marktstr. 26	Neue Str. 30	Rathenauplan 11
Lessingstr. 50	Maschhalbe 2	Neue Str. 34	Rathenauplan 12
Lessingstr. 51	Maybachweg 3	Neue Str. 38	Rathenauplan 13
Lessingstr. 53	Mecklenburger Str. 33	Nicolaistr. 1	Rathenauplan 14
Lessingstr. 55	Mecklenburger Str. 35	Nordstadtstr. 24	Rathenauplan 15
Lindenberg 1	Meinstr. 2	Nordstadtstr. 26	Rathenauplan 16
Lindenberg 4	Meinstr. 7	Nordsteimker Str. 8	Rathenauplan 17
Lindenberg 6	Meinstr. 8	Obere Tor 1	Rathenauplan 18
Lönsstr. 1	Meinstr. 9	Obere Tor 2	Rathenauplan 19
Lönsstr. 2	Meinstr. 10	Obere Tor 3	Rathenauplan 20
Lönsstr. 3	Meinstr. 12	Obere Tor 4	Rathenauplan 21
Lönsstr. 4	Meinstr. 14	Obere Tor 5	Rathenauplan 22
Lönsstr. 5	Meinstr. 16	Obere Tor 6	Rathenauplan 23
Lönsstr. 6	Meinstr. 17	Obere Tor 8	Rathenauplan 25
Lönsstr. 7	Meinstr. 18	Obere Tor 9	Rathenauplan 27
Lönsstr. 8	Meinstr. 19	Obere Tor 11	Rathenauplan 29
Lönsstr. 9	Meinstr. 20	Obere Tor 13	Rathenauplan 31
Lönsstr. 10	Meinstr. 21	Obere Tor 14	Rathenauplan 33
Lönsstr. 11	Meinstr. 22	Obere Tor 15	Reislinger Str. 1
Lönsstr. 12	Meinstr. 23	Oppelner Str. 21	Reislinger Str. 3
Lönsstr. 13	Meinstr. 25	Papenstieg 1	Reislinger Str. 5
Lönsstr. 14	Meinstr. 26	Pestalozziallee 1	Reislinger Str. 7
Lönsstr. 16	Meinstr. 27	Porschestra. 37	Reislinger Str. 9
Marktstr. 1	Meinstr. 28	Porschestra. 37 A	Reislinger Str. 11
Marktstr. 7	Meinstr. 29	Porschestra. 47 A	Reislinger Str. 13
Marktstr. 8	Meinstr. 30	Porschestra. 51	Reislinger Str. 15
Marktstr. 9	Meinstr. 31	Rathenauplan 1	Rilkehof 1

Rilkehof 2	Rothehof 4 B	Saarstr. 38	Schillerpassage 11
Rilkehof 3	Rothehof 6	Saarstr. 40	Schillerstr. 1
Rilkehof 4	Rothehof 7	Saarstr. 42	Schillerstr. 2
Rilkehof 5	Rothehof 8	Saarstr. 44	Schillerstr. 3
Rilkehof 6	Rothenfelder Markt 4	Saarstr. 46	Schillerstr. 4
Rilkehof 7	Rothenfelder Markt 6	Saarstr. 48	Schillerstr. 5
Rilkehof 8	Rothenfelder Markt 8	Saarstr. 50	Schillerstr. 6
Rilkehof 9	Rothenfelder Markt 10	Saarstr. 52	Schillerstr. 7
Rilkehof 10	Rothenfelder Markt 12	Saarstr. 54	Schillerstr. 8
Robert-Koch-Platz 2	Rothenfelder Markt 14	Saarstr. 56	Schillerstr. 9
Robert-Koch-Platz 4	Rothenfelder Markt 16	Sackstr. 10	Schillerstr. 11
Robert-Koch-Platz 6	Rothenfelder Markt 18	Sackstr. 15	Schillerstr. 12
Robert-Koch-Platz 8	Rothenfelder Markt 20	Sandkämper Str. 9	Schillerstr. 13
Robert-Koch-Platz 10	Rundling 4	Sandkämper Str. 13	Schillerstr. 14
Robert-Koch-Platz 12	Rundling 6	Sandkämper Str. 18	Schillerstr. 15
Robert-Koch-Platz 14	Saarstr. 1	Sandkämper Str. 19	Schillerstr. 16
Robert-Schuman-Str. 37	Saarstr. 2	Sandkämper Str. 28	Schillerstr. 17
Röntgenstr. 2	Saarstr. 3	Sandkämper Str. 29	Schillerstr. 18
Röntgenstr. 81	Saarstr. 4	Sauerbruchstr. 9	Schillerstr. 19
Röntgenstr. 81 A	Saarstr. 6	Scheffelhof 1	Schillerstr. 21
Röntgenstr. 81 B	Saarstr. 8	Scheffelhof 2	Schillerstr. 22
Roseggerstr. 1	Saarstr. 10	Scheffelhof 3	Schillerstr. 23
Roseggerstr. 2	Saarstr. 10 A	Scheffelhof 4	Schillerstr. 24
Roseggerstr. 3	Saarstr. 12	Scheffelhof 5	Schillerstr. 25
Roseggerstr. 4	Saarstr. 14	Scheffelhof 6	Schillerstr. 26
Roseggerstr. 5	Saarstr. 16	Scheffelhof 7	Schillerstr. 28
Roseggerstr. 6	Saarstr. 18	Scheffelhof 8	Schillerstr. 30
Roseggerstr. 7	Saarstr. 20	Scheffelhof 9	Schillerstr. 31
Roseggerstr. 8	Saarstr. 22	Scheffelhof 10	Schillerstr. 33
Roseggerstr. 9	Saarstr. 24	Scheffelhof 11	Schillerstr. 35
Roseggerstr. 10	Saarstr. 26	Scheffelhof 12	Schillerstr. 37
Roseggerstr. 11	Saarstr. 28	Scheffelhof 13	Schillerstr. 39
Roseggerstr. 13	Saarstr. 30	Schillerpassage 1	Schillerstr. 40
Rosenwinkel 2	Saarstr. 32	Schillerpassage 2	Schillerstr. 41
Rothehof 4	Saarstr. 34	Schillerpassage 7	Schillerstr. 42
Rothehof 4 A	Saarstr. 36	Schillerpassage 9	Schillerstr. 43

Schillerstr. 44	Schloßplatz 5	Schulenburgstr. 7	Stresemannstr. 3
Schillerstr. 45	Schloßplatz 6	Schulenburgstr. 8	Stresemannstr. 4
Schillerstr. 46	Schloßstr. 2	Schulenburgstr. 9	Stresemannstr. 6
Schillerstr. 47	Schloßstr. 4	Schulenburgstr. 10	Talstr. 5
Schillerstr. 48	Schloßstr. 6	Schulenburgstr. 11	Talstr. 7
Schillerstr. 49	Schloßstr. 8	Schulenburgstr. 12	Tucholskystr. 1
Schillerstr. 50	Schloßstr. 9	Schulenburgstr. 13	Tucholskystr. 2
Schillerstr. 51	Schloßstr. 10	Schulenburgstr. 13 A	Tucholskystr. 3
Schillerstr. 52	Schloßstr. 13	Schulenburgstr. 14	Tucholskystr. 4
Schillerstr. 53	Schloßstr. 15	Schulenburgstr. 14 A	Tucholskystr. 5
Schillerstr. 54	Schloßstr. 19	Schulenburgstr. 16	Tucholskystr. 6
Schillerstr. 55	Schloßstr. 21	Schulenburgstr. 18	Tucholskystr. 8
Schillerstr. 56	Schloßstr. 23	Schützenring 44	Tucholskystr. 10
Schillerstr. 57	Schloßstr. 27	Schützenring 46	Tucholskystr. 12
Schillerstr. 58	Schreberstr. 3	Schützenring 48	Uhlandweg 2
Schillerstr. 60	Schreberstr. 5	Schützenring 50	Unter den Eichen 1
Schillerstr. 60 A	Schreberstr. 7	Schwinkermühle 1	Unter den Eichen 2
Schillerstr. 62	Schreberstr. 9	Siemensstr. 2	Unter den Eichen 3
Schillerstr. 64	Schreberstr. 11	Steinbeker Str. 10	Unter den Eichen 3 A
Schillerstr. 66	Schreberstr. 13	Steinweg 3	Unter den Eichen 3 B
Schleusensiedlung 1	Schreberstr. 15	Steinweg 6	Unter den Eichen 4
Schleusensiedlung 2	Schreberstr. 17	Steinweg 25	Unter den Eichen 5
Schleusensiedlung 3	Schreberstr. 19	Steinweg 27	Unter den Eichen 6
Schleusensiedlung 4	Schubertring 2	Steinweg 29	Unter den Eichen 7
Schleusensiedlung 5	Schubertring 4	Stellfelder Str. 5	Unter den Eichen 8
Schleusensiedlung 6	Schubertring 6	Stormhof 1	Unter den Eichen 9
Schleusensiedlung 7	Schubertring 8	Stormhof 2	Unter den Eichen 10
Schleusensiedlung 8	Schubertring 10	Stormhof 3	Unter den Eichen 11
Schleusensiedlung 9	Schubertring 12	Stormhof 4	Unter den Eichen 12
Schleusensiedlung 10	Schubertring 16	Stormhof 5	Unter den Eichen 13
Schleusensiedlung 11	Schubertring 18	Stormhof 6	Unter den Eichen 14
Schleusensiedlung 12	Schubertring 20	Stormhof 8	Unter den Eichen 15
Schleusensiedlung 52	Schubertring 22	Stormhof 10	Unter den Eichen 16
Schloßplatz 1	Schulenburgstr. 4	Stormhof 12	Unter den Eichen 17
Schloßplatz 2	Schulenburgstr. 6	Stresemannstr. 1	Unter den Eichen 19
Schloßplatz 3	Schulenburgstr. 6 A	Stresemannstr. 2	Unter den Eichen 20

Unter den Eichen 21	Unter den Eichen 60	Waldpfad 4	Wellekamp 9
Unter den Eichen 22	Unter den Eichen 61	Waldpfad 5	Wellekamp 11
Unter den Eichen 23	Unter den Eichen 62	Waldpfad 6	Wellekamp 13
Unter den Eichen 24	Unter den Eichen 63	Waldpfad 7	Wellekamp 15
Unter den Eichen 25	Unter den Eichen 64	Waldpfad 8	Wellekamp 17
Unter den Eichen 26	Unter den Eichen 65	Waldpfad 9	Wellekamp 19
Unter den Eichen 27	Unter den Eichen 66	Waldpfad 10	Wellekamp 21
Unter den Eichen 28	Unter den Eichen 67	Waldpfad 11	Wellekamp 23
Unter den Eichen 29	Unter den Eichen 68	Waldpfad 12	Wellekamp 25
Unter den Eichen 31	Unter den Eichen 69	Waldpfad 13	Wellekamp 27
Unter den Eichen 32	Unter den Eichen 70	Waldpfad 14	Wellekamp 29
Unter den Eichen 33	Unter den Eichen 71	Waldpfad 15	Wellekamp 31
Unter den Eichen 33 A	Unter den Eichen 72	Waldpfad 16	Wellekamp 33
Unter den Eichen 34	Unter den Eichen 73	Waldpfad 17	Wellekamp 35
Unter den Eichen 35	Unter den Eichen 74	Waldpfad 18	Wellekamp 37
Unter den Eichen 36	Unter den Eichen 75	Waldpfad 19	Wellekamp 39
Unter den Eichen 37	Unter den Eichen 76	Waldpfad 20	Wellekamp 41
Unter den Eichen 39	Unter den Eichen 77	Waldpfad 21	Wellekamp 43
Unter den Eichen 40	Unter den Eichen 78	Waldpfad 22	Wellekamp 45
Unter den Eichen 41	Unter den Eichen 79	Waldpfad 23	Wellekamp 47
Unter den Eichen 42	Unter den Eichen 80	Waldpfad 24	Wellekamp 49
Unter den Eichen 43	Unter den Eichen 81	Waldpfad 25	Wellekamp 51
Unter den Eichen 44	Unter den Eichen 82	Waldpfad 26	Wendenstr. 4
Unter den Eichen 45	Unter den Eichen 83	Waldpfad 27	Wendenstr. 14
Unter den Eichen 47	Unter den Eichen 84	Waldpfad 28	Wendenstr. 55
Unter den Eichen 49	Unter den Eichen 86	Waldpfad 29	Wendenstr. 69
Unter den Eichen 50	Unter den Eichen 88	Waldpfad 30	Wendenstr. 71
Unter den Eichen 51	Unter den Eichen 90	Waldpfad 31	Wendenstr. 73
Unter den Eichen 52	Unter den Eichen 92	Waldpfad 32	Westerstr. 1
Unter den Eichen 53	Waldhof 3 A	Walter-Flex-Weg 2	Westerstr. 16 A
Unter den Eichen 54	Waldhof 4	Walter-Flex-Weg 8	Westerstr. 18
Unter den Eichen 55	Waldhof 4 A	Walter-Flex-Weg 8 A	Westerstr. 23
Unter den Eichen 56	Waldhof 12	Wellekamp 1	Westerstr. 23 A
Unter den Eichen 57	Waldpfad 1	Wellekamp 3	Westerstr. 25
Unter den Eichen 58	Waldpfad 2	Wellekamp 5	Westerstr. 26
Unter den Eichen 59	Waldpfad 3	Wellekamp 7	Westerstr. 27

Westerstr. 32
Westerstr. 33
Westerstr. 34
Wielandstr. 1
Wielandstr. 2
Wielandstr. 3
Wielandstr. 4
Willy-Brandt-Platz 3
Windthorststr. 1
Windthorststr. 2
Windthorststr. 3
Windthorststr. 4
Windthorststr. 5
Windthorststr. 6
Windthorststr. 7
Windthorststr. 8
Wolfsburger Str. 4
Wolfsburger Str. 7
Wolfsburger Str. 9
Wolfsburger Str. 11
Wolfsburger Str. 13
Wolfsburger Str. 15
Wolfsburger Str. 17
Zum Badekoth 25
Zum Badekoth 29
Zum Hasenwinkel 15
Zum Hasenwinkel 19
Zum Hasenwinkel 34
Zum Wiesengarten 4